

DEFENSOR DEL PUEBLO

**Estudio sobre
VIVIENDAS PROTEGIDAS
VACÍAS**



Madrid - Marzo, 2013

Se permite la reproducción total o parcial del contenido de esta publicación, siempre que se cite la fuente.
En ningún caso será con fines lucrativos.

© Defensor del Pueblo
Eduardo Dato, 31 – 28010 Madrid
www.defensordelpueblo.es

Depósito Legal: M. 10.165-2013
ISSN: 2254-3910

Impresión: Grafo, S. A.
Avenida de Cervantes, 51.
Polígono Denac. Ed. 21.
48970 Basauri. BIZKAIA - ESPAÑA

PRESENTACIÓN

Las mil quejas al año que, aproximadamente, se presentan ante el Defensor del Pueblo sobre problemas de vivienda son reflejo de la importancia que los ciudadanos otorgan a esta cuestión. Las personas que se han dirigido al Defensor del Pueblo describen la imposibilidad de acceder a una vivienda libre con los medios económicos de que disponen, y describen, también, las dificultades para poder acceder a una vivienda de protección oficial, sea en propiedad o en arrendamiento. Son personas, pues, que no pueden ver satisfecho su derecho a la vivienda, proclamado en el artículo 47 de la Constitución.

Por todo ello, la institución del Defensor del Pueblo ha considerado de interés realizar un estudio sobre las viviendas denominadas de protección pública o de protección oficial que están vacías, que han sido financiadas total o parcialmente por las comunidades autónomas y diez núcleos urbanos de más de 350.000 habitantes, y tienen precios inferiores a las que están en el mercado libre. Puesto que el régimen jurídico de estas viviendas lleva aparejados derechos, deberes y limitaciones para los inquilinos o propietarios, las administraciones públicas deben ejercer las potestades de tutela que garantizan la función social de estos inmuebles y el correcto uso de los mismos.

Resulta ineficiente y poco aceptable que haya viviendas de protección oficial y de protección pública desocupadas, propiedad de particulares o de las propias administraciones públicas, cuando hay decenas de miles de personas que padecen la falta de una vivienda adecuada. Debemos, pues, exigir a las administraciones eficacia y diligencia en esta gestión, para lo cual es preciso conocer el número de viviendas protegidas vacías, las causas de ello, su estado de conservación, así como el órgano gestor de las mismas y sus dificultades para una acción eficiente.

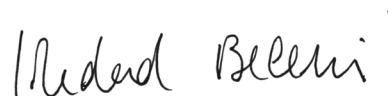
Entre las conclusiones de este informe queremos destacar dos: la primera, es la conveniencia de contar con un Registro general de las viviendas aquí mencionadas, con datos proporcionados por las comunidades autónomas y grandes municipios, y que cuente con un mínimo común denominador para hacer posible evaluaciones de carácter nacional. La segunda conclusión se refiere a la conveniencia de que todo este parque de viviendas vacías se ofrezca, en alquiler, a personas y familias en condiciones tales que permitan su acceso a las mismas para lo cual se proporcionan unos indicadores de posibles valoraciones de alquiler.

Los datos e informaciones que aquí se ofrecen han sido proporcionados por las consejerías y organismos responsables de vivienda de las comunidades autónomas y Municipios de más de 350.000 habitantes. Les agradecemos sus esfuerzos por suministrarnos los datos más necesarios para realizar este estudio.

También agradecemos muy sinceramente las opiniones que nos han dado sobre aspectos consultados de este informe a D. Jesús Leal Maldonado, catedrático de sociología de la Universidad Complutense de Madrid, D. Julio Rodríguez López, expresidente del Banco Hipotecario y de Caja Granada, D. José Manuel Galindo, presidente de la asociación de promotores y constructores de España, D. José García Montalvo, catedrático del departamento de Economía y Empresa de la Universidad Pompeu Fabra, y D. Sebastián Mora, Secretario General de Cáritas España, si bien la responsabilidad del informe corresponde íntegramente a la institución del Defensor del Pueblo.

Esperamos que las conclusiones y recomendaciones que en este estudio se formulan contribuyan, junto con aportaciones de otros organismos públicos, privados y procedentes de instituciones sin fines de lucro, a aportar soluciones a las necesidades de vivienda que tienen muchos españoles. Necesidades básicas que constituyen una gran preocupación para esta Institución.

Madrid, 21 de marzo de 2013



Soledad Becerril
DEFENSORA DEL PUEBLO

ÍNDICE

Presentación	3
Órganos administrativos y siglas.....	7
1. PLANTEAMIENTO Y OBJETO DE LA INVESTIGACIÓN	11
1.1. Planteamiento.....	11
1.2. Método	13
1.3. Objeto de la investigación: la vivienda protegida vacía	15
2. RESULTADOS	19
2.1. Datos recibidos de las administraciones:.....	19
A) Número de viviendas protegidas existentes	19
B) Número de viviendas protegidas desocupadas.....	21
C) Los registros de la situación de las viviendas protegidas	22
D) Actuaciones para asegurar que las viviendas protegidas estén ocupadas por sus legítimos adjudicatarios y se destinan a residencia habitual y permanente: inspecciones.....	23
E) Medidas necesarias para que las viviendas sean ocupadas rápidamente. Número de solicitantes de vivienda registrados. Registro de solicitantes.....	24
2.2. Causas de desocupación de las viviendas	24
3. CONCLUSIONES.....	29
4. RECOMENDACIONES	41

Se acompañan en formato electrónico los siguientes anexos, que completan y explican el contenido de este informe. Son datos necesarios para una más precisa comprensión del mismo.

1. Relación de los datos recibidos de las Administraciones.
2. Definiciones de vivienda vacía en las leyes.
3. Contestación de las Administraciones.
4. Viviendas vacías en diez grandes núcleos urbanos.

ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS Y SIGLAS

ÓRGANOS DE LAS COMUNIDADES Y CIUDADES AUTÓNOMAS

ANDALUCÍA	Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía.
ARAGÓN	Departamento de Presidencia y Justicia del Gobierno de Aragón. Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.
CANARIAS	Consejería de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda, Gobierno de Canarias. Instituto Canario de la Vivienda.
CANTABRIA	Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria. Dirección General de Vivienda y Arquitectura.
CASTILLA Y LEÓN	Consejería de Fomento y Medio Ambiente, Junta de Castilla y León. Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.
CASTILLA-LA MANCHA	Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.
CATALUÑA	Departamento de Territorio y Sostenibilidad, Gobierno de la Generalitat de Cataluña. Agencia de la Vivienda de Cataluña.
COMUNIDAD DE MADRID	Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda, Gobierno de la Comunidad de Madrid. Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA).
COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA	Departamento de Fomento y Vivienda, Gobierno de Navarra.
COMUNITAT VALENCIANA	Consejería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Consejo de la Generalitat Valenciana. Dirección del Centro de Gestión de Vivienda Pública, del Instituto Valenciano de la Vivienda, S. A.

EXTREMADURA	Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, Junta de Extremadura. Dirección de Arquitectura y Vivienda, Servicio de Viviendas de Promoción Pública.
GALICIA	Consejería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, Junta de Galicia. Secretaría General del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo (IGVS). Dirección Técnica de Gestión del Patrimonio y Fianzas del IGVS.
ILLES BALEARS	Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio, Gobierno de las Illes Balears. Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI).
LA RIOJA	Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial del Gobierno de La Rioja. Dirección General de Urbanismo y Vivienda. Instituto de la Vivienda de La Rioja (IRVISA).
PAÍS VASCO	Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Gobierno Vasco.
PRINCIPADO DE ASTURIAS	Consejería de Bienestar Social e Igualdad, Gobierno del Principado de Asturias. Dirección General de Vivienda.
REGIÓN DE MURCIA	Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, Gobierno de la Región de Murcia. Instituto de Vivienda y Suelo.
CEUTA	Consejería de Fomento y Medio Ambiente, Ciudad Autónoma de Ceuta.
MELILLA	Consejería de Fomento, Juventud y Deportes, Ciudad Autónoma de Melilla. Dirección General de la Vivienda y Urbanismo.

CCAA**COMUNIDADES Y CIUDADES AUTÓNOMAS**

EMVICESA	Empresa Municipal de la Vivienda, Ciudad Autónoma de Ceuta.
EMVISMESA	Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Melilla, S. A.
IBAVI	Instituto Balear de la Vivienda.
IGVS	Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.
IRVISA	Instituto de la Vivienda de La Rioja.
IVIMA	Instituto de la Vivienda de Madrid.
NASUVINSA	Navarra de Suelo y Vivienda SA, sociedad pública adscrita al Departamento de Fomento y Vivienda, Gobierno de Navarra.
SEPES	Entidad Pública Empresarial de Suelo, Ministerio de Fomento
VIPASA	Viviendas del Principado de Asturias, S. A.

Plan Estatal 2009-2012 Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación para 2009-2012, aprobado por Real Decreto-ley 2066/2008, de 12 de diciembre.

PMV	Precio medio de venta.
RAC	Régimen Autonómico de Cantabria.
VPO	Vivienda de protección oficial.
VP	Vivienda protegida.
VPP	Vivienda de precio pactado.
VPT	Vivienda de precio tasado o pactado.

ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE MADRID	Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS).
AYUNTAMIENTO DE BARCELONA	Patronato Municipal de la Vivienda (PMHB) e Instituto Municipal de Urbanismo (IMU).
AYUNTAMIENTO DE VALENCIA	Servicio de Patrimonio; Servicio de Bienestar Social e Integración; Servicio de Viviendas, Servicio Juventud y Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia (AUMSA).
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	Empresa Municipal de la Vivienda de Sevilla (EMVISESA).
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA	Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda (SLU).
AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	Instituto Municipal de la Vivienda (IMV).
AYUNTAMIENTO DE MURCIA	Servicio Municipal de la Vivienda. Patronato Municipal de la Vivienda.
AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA	Patronato Municipal de la Vivienda.
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	Instituto Canario de Vivienda. Consorcio de Vivienda.
AYUNTAMIENTO DE BILBAO	Organismo Autónomo Local Viviendas Municipales de Bilbao (OAL VVMM).

VIVIENDAS PROTEGIDAS VACÍAS

1. PLANTEAMIENTO Y OBJETO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. PLANTEAMIENTO

La coyuntura económica y la necesidad de vivienda tienen reflejo en las más de mil quejas que se presentan al año en la oficina del Defensor del Pueblo por asuntos relacionados con el alojamiento.

Ante este problema, el Defensor del Pueblo ha expuesto reiteradamente en sus informes y en foros públicos su preocupación por las personas que carecen de un lugar donde habitar o bien habitan un alojamiento que no reúne las condiciones dignas y adecuadas; es decir, personas que no ven satisfecho su derecho constitucional a la vivienda¹.

Este estudio compara el hecho de que miles de personas carezcan de vivienda, vivan en lugares con condiciones higiénico-sanitarias muy deficientes, o encuentren grandes dificultades para mantenerse en la vivienda que habitan, con el hecho de que haya miles de viviendas vacías que podrían ser ocupadas inmediatamente.

El problema de fondo radica en que si bien el artículo 47 de la Constitución concibe la vivienda como un bien de primera necesidad, objeto de un derecho fundamental de todos a su disfrute², la vivienda tiene un precio de mercado muy alto, de tal modo que la inmensa mayoría sólo puede acceder a ella con al menos un tercio de su salario, aunque generalmente es precisa la mitad.

Encuadra el problema de fondo y justifica el presente estudio el desajuste entre quienes necesitan una vivienda y quienes pueden pagarla. A ello hay que sumar

¹ Artículo 47 de la Constitución. El artículo 25 de la Declaración de Derechos Humanos de 1948 y la Carta Social Europea de 1961 designan la vivienda como un bien necesario. La vivienda es considerada el espacio físico idóneo para el desarrollo de las personas y de las familias, el lugar para la convivencia en una de las estructuras elementales de la sociedad, un pilar de la estabilidad personal.

² “A pesar de que en las disposiciones de la Constitución se reconoce que la vivienda es un derecho básico, en la práctica es considerada un simple bien de consumo, que se compra y se vende. En este contexto, debe recuperarse la función social de la vivienda y aplicarse plenamente el artículo 47 de la Constitución. Todos los sectores de la sociedad, incluidos los promotores inmobiliarios, los constructores, las agencias inmobiliarias, los grupos de la sociedad civil y otros agentes de los sectores público y privado, deben participar en la realización de este derecho humano básico.” Recomendación 86, Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, A/HRC/7/16/Add.2, 7 de febrero de 2008.

la ineficacia que supone que bienes útiles, en los que las administraciones han invertido fondos públicos o incluso son de su propiedad, sin embargo se encuentran sin uso. El desajuste además implica incumplimiento de la ley, deterioro urbano y conflictividad social.

En este informe y en sus actuaciones ordinarias el Defensor del Pueblo distingue entre ‘demanda de vivienda’ y ‘necesidad de vivienda’. Desde un punto de vista económico, el concepto ‘demanda de vivienda’ se refiere a demanda con capacidad de pago, por lo que este concepto no parece a esta Institución el que la Constitución admite para medir la necesidad de vivienda. Un grupo lo constituyen quienes pueden pagar una vivienda y el otro quienes la necesitan. La regulación constitucional del derecho a la vivienda alude a la necesidad de todos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, con indiferencia de que ésta se encuentre o no en el mercado, tenga o no un precio y cuál sea este.

Cuando las administraciones, en los informes que envían a esta Institución, se refieren a la ‘demanda de vivienda’ no es siempre a la demanda de mercado, sino también a la necesidad de vivienda. Este informe se refiere a la demanda de vivienda en cuanto necesidad, independientemente de la capacidad de pago (generalmente baja o muy baja, si no nula, en la economía de las personas que necesitan una vivienda protegida).

El planteamiento del Defensor del Pueblo es pues comprobar la magnitud, causas, efectos y remedios del desajuste existente entre la necesidad de vivienda y la cantidad de viviendas protegidas sin uso.

Por tanto, el presente estudio se centra en las viviendas protegidas y no versa sobre las viviendas vacías que tienen la consideración de libres, es decir en manos de particulares y sin ningún régimen de protección oficial o pública. Únicamente investigamos la desocupación de viviendas de protección pública³.

Hay además que precisar que el informe restringe su ámbito a las viviendas protegidas a cargo de las administraciones autonómicas, sin incluir los parques municipales, en algunos casos muy importantes. No obstante, se ha incluido como Anexo 4 un estudio, análogo al presente referido a los núcleos urbanos más grandes⁴, sobre las viviendas vacías gestionadas por sus ayuntamientos o que han sido financiadas total o parcialmente con cargo a los presupuestos municipales, bien

³ El Defensor del Pueblo tiene encomendada por el artículo 54 de la Constitución y la Ley Orgánica 3/1981, de 6 de abril, la supervisión de la actuación de las administraciones públicas. En general, la actuación de los particulares sólo puede ser objeto de investigación en cuanto se trate de personas que actúen al servicio de la administración (artículo 9.2 Ley Orgánica del Defensor del Pueblo).

⁴ Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza, Málaga, Murcia, Palma de Mallorca, Las Palmas de Gran Canaria y Bilbao.

de forma directa o a través de alguno de sus organismos autónomos o empresas públicas municipales.

1.2. MÉTODO

En noviembre de 2011, los datos y conclusiones que se desprendían de las quejas recibidas en los últimos años en materia de vivienda, así como la divulgación de informes y estudios, motivaron que esta Institución considerara conveniente iniciar sendas investigaciones de oficio con las diecisiete Comunidades Autónomas y las dos Ciudades Autónomas.

Las investigaciones buscaban que las administraciones autonómicas informasen sobre el número de viviendas protegidas en sus respectivos territorios, si había un registro especial de la situación de vivienda y sobre las medidas adoptadas para agilizar que las personas solicitantes pudieran ocuparlas.

Todas las Administraciones autonómicas remitieron sus informes; no obstante la Institución hubo de pedir datos adicionales a todas las CCAA, salvo al País VASCO en que no se consideró necesario, y en el de la COMUNIDAD DE MADRID porque su respuesta inicial llegó demasiado tarde y el presente Informe estaba ya en fase de redacción y ultimándose. La Institución insistió en su segunda petición de información en que interesaba conocer el número total de viviendas de promoción pública existentes en la Comunidad, cuántas estaban vacías y cuál era el grado de cumplimiento del objetivo de que las viviendas protegidas estén ocupadas.

La información solicitada era, en detalle:

- a) Número total de viviendas protegidas, tanto de promoción pública como privada, construidas al amparo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- b) Número de viviendas protegidas ya adjudicadas y su régimen (alquiler, compraventa, alquiler con opción a compra).
- c) Número de viviendas protegidas, tanto de promoción pública como privada, que se encontraban vacías y cuáles eran las causas.
- d) Existencia de un registro de solicitantes de vivienda protegida y, en caso afirmativo, número de solicitantes registrados.
- e) Información sobre el control y cumplimiento de las obligaciones de estar ocupadas por su legítimo adjudicatario y destinarse a vivienda habitual y permanente.
- f) Información sobre gestión de las viviendas protegidas vacías: medidas para fomentar y agilizar su ocupación.

- g) Número de inspecciones realizadas sobre las viviendas protegidas ya adjudicadas.
- h) Número de denuncias recibidas (por desocupación, porque quien habita la vivienda no es la adjudicataria, etcétera).
- i) Irregularidades más frecuentes detectadas.
- j) Número de expedientes sancionadores incoados en los últimos tres años (2009 a 2011) y su resultado.
- k) Número de funcionarios adscritos a la función de inspección, o al servicio de inspección de vivienda protegida, si existiese.

Además, se ha tenido en cuenta los datos y algunos otros aspectos concretos, obtenidos y considerados en las investigaciones realizadas ante las Administraciones autonómicas con ocasión de las quejas que nos han presentado los ciudadanos en los últimos años.

Por último, es necesario indicar que el Defensor del Pueblo trata el problema del exceso de viviendas protegidas vacías al amparo de las siguientes normas constitucionales:

- I. El derecho constitucional de todos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada; y el imperativo constitucional a los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y de establecer normas para hacer efectivo este derecho⁵.
- II. El reconocimiento constitucional del derecho a la propiedad privada, con la función social de este derecho delimitando su contenido, de acuerdo con las leyes (incluida la Constitución)⁶.
- III. El reconocimiento constitucional de la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado, y de que los poderes públicos garantizan y protegen su ejercicio y la defensa de la productividad, de acuerdo con las exigencias de la economía general e incluso con las exigencias de la planificación⁷.
- IV. El imperativo constitucional a los poderes públicos de promover las condiciones favorables para el progreso social y económico, el progreso de todos⁸ y no solo de algunos.

Junto a las reglas anteriores están además las limitativas del gasto público, que determinan el marco en que se plantea el problema objeto de este informe:

- 1.º Las Administraciones Públicas tienen el imperativo constitucional de adecuar su actuación al principio de estabilidad presupuestaria;
- 2.º El Estado y las Comunidades Autónomas no pueden incurrir en déficit estructural⁹.

⁵ Artículos 47 y 9.2 de la Constitución.

⁶ Artículo 33 de la Constitución.

⁷ Artículo 38 de la Constitución.

⁸ Artículo 40 de la Constitución.

⁹ Artículo 135 de la Constitución, reforma de 27 de septiembre de 2011.

1.3. OBJETO DE LA INVESTIGACIÓN: LA VIVIENDA PROTEGIDA VACÍA

- *Vivienda protegida*

Este informe se refiere a la vivienda protegida, es decir la que tiene protección pública¹⁰. En realidad hay varios tipos de protección y las denominaciones no son siempre uniformes:

- Protección de plan estatal:
 - viviendas de protección oficial (VPO)¹¹
 - viviendas protegidas:
 - de precio general
 - de precio concertado
 - de régimen especial
 - viviendas usadas
- Protección autonómica:
 - viviendas protegidas comunes
 - viviendas protegidas autonómicas (normas y fondos exclusivamente autonómicos).

Dado que hay varios tipos de protección y las denominaciones no son uniformes, el término común utilizado en este informe es ‘vivienda protegida’, y se aplica a cualquier vivienda para la que se haya obtenido ayuda pública en la promoción y edificación o que haya sido promovida y construida por la administración sin ánimo de lucro, directamente o a través de un organismo instrumental. El fin de la ayuda pública es favorecer el acceso a la vivienda o el alojamiento social a los sectores de la población de características o circunstancias específicas o con mayores dificultades para poder acceder al mercado inmobiliario libre.

La vivienda queda formalmente protegida mediante la *calificación definitiva*, aunque una decisión anterior (*calificación provisional*) tiene ya ciertos efectos favorables a la protección. La protección suele estar limitada a un plazo (*plazo del régimen de protección*), el plazo común estatal es de 30 años pero no es uniforme en todas las CCAA ni en todos los casos.

Las viviendas protegidas pueden ser “viviendas de promoción privada” en las que la ayuda pública (en diversas formas) se otorga al promotor particular y “viviendas de promoción pública”, que son las construidas sin ánimo de lucro por la Administración, directamente o a través de un organismo instrumental.

¹⁰ A veces se utiliza en sentido amplio y como sinónimo de “vivienda de protección pública” la expresión “vivienda de protección oficial”, lo que puede acarrear confusión dado que en puridad las viviendas de protección oficial (VPO) constituyen una categoría propia, con un régimen diferenciado, dentro de las “viviendas protegidas” o de “protección pública”, tal y como se explica más adelante (véase también el Anexo 2). Insistiremos además en que donde se recogen y ordenan los datos y la información enviada por las Administraciones autonómicas respetamos la terminología que cada una emplea, no siempre coincidente.

¹¹ Régimen con normativa estatal supletoria.

Las “viviendas protegidas” han de cumplir unos parámetros mínimos de uso, calidad, superficie construida o útil, previstos en los planes de vivienda, y en el resto de las normas sobre vivienda de cada Comunidad Autónoma.

El fomento del acceso a la vivienda se logra fijando un precio máximo de venta o alquiler y el uso como residencia habitual. La contrapartida de la ayuda pública y de la finalidad social de la protección es el especial régimen jurídico de estas viviendas, una serie de limitaciones y obligaciones que las distinguen de las viviendas sin protección o “viviendas libres”. Esas limitaciones son en esencia las siguientes:

- La vivienda ha de ser destinada obligatoriamente a residencia habitual y permanente.
- Su venta está sujeta a limitaciones y prohibiciones. Por ejemplo, la venta puede estar sujeta a autorización administrativa previa; y queda prohibida si es por precio superior al fijado por la Administración.

Estas limitaciones rigen durante el *plazo de protección*, que puede terminar antes de lo previsto, cuando se permite la *descalificación* de la vivienda, es decir, la declaración de que ya no es protegida y pasa a considerarse vivienda libre.

En suma, se puede entender por “vivienda protegida” o “vivienda con protección pública” la que es calificada como tal por la Comunidad Autónoma, por reunir los requisitos (no superar un precio máximo de venta o alquiler, ser destinada a residencia habitual y permanente, cumplir los parámetros de uso, calidad, superficie construida o útil incluidos en los correspondientes planes de vivienda, etcétera).

- *Vivienda vacía*

La institución del Defensor del Pueblo considera en este informe que el concepto común o coloquial de “vivienda vacía” es genérico y comprende situaciones parecidas pero distintas. La siguiente clasificación quiere dar una idea de los estados de la vivienda que, coloquialmente, hacen o no de ella una “vivienda vacía”; algunos son excluyentes o incompatibles entre sí mientras otros pueden darse simultáneamente:

1. Vivienda habitable
 - a. Vacía
 - b. Desocupada
 - c. Vacante
 - i. Disponible
 - ii. No disponible
 1. Adjudicada
 2. Litigiosa
 - d. Vivienda abandonada
 - ii. Disponible
 - iii. No disponible

2. Vivienda inhabitable

Estas categorías no parecen depender del régimen de propiedad (libre/protección pública) ni del régimen de acceso al uso (compraventa/alquiler/otros), sino de la legitimidad de la ocupación, de la existencia de procesos jurídicos en curso (administrativos o judiciales) y de los hechos materiales.

- *Definición utilizada en este informe de “vivienda protegida vacía”*

En este informe, cuando la Institución describe el problema y expone sus conclusiones y recomendaciones utiliza indistintamente los conceptos ‘vivienda protegida vacía’ y ‘vivienda protegida desocupada’ para referirse a la vivienda calificada de protección pública habitable (no ruinosas, en condiciones de seguridad, habitabilidad y funcionalidad idóneas), y no ocupada como residencia habitual ni ocasional o temporal por una persona, familia o grupo similar.

Quedan, por tanto, incluidas como viviendas protegidas vacías las vacantes que estén disponibles, y las abandonadas que no estén ruinosas. Sin embargo, las ocupadas ilegalmente no pueden ser consideradas vacías, por no estar disponibles hasta que no sean desalojadas, salvo a ciertos efectos formales o de cómputo, y con cautela.

No obstante, en las partes del informe en que se recogen y ordenan los datos y la información que nos han enviado las administraciones autonómicas respetamos la terminología empleada por cada una de ellas, que no siempre es coincidente.

2. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

2.2. DATOS RECIBIDOS DE LAS ADMINISTRACIONES

No ha sido posible obtener datos comparables ni resultados en cifras concluyentes, sobre todo por la falta de homogeneidad de los criterios utilizados por cada Administración para proporcionarlos a esta Institución. Las cifras cambian constantemente y las siguientes reflejan una realidad referida a un periodo de aproximadamente un año. Sin embargo, se considera que en este informe se trata más de constatar las magnitudes medias y las tendencias que estas marcan, más que la exactitud de los datos, referidos no a un instante sino a un lapso de tiempo.

Se presenta la información en tablas donde se clasifica la información recibida. Como estas tablas no alcanzan el grado de matiz necesario, en el Anexo 1 se presenta la información en listados más completos.

A) Número total de viviendas protegidas existentes

Es destacable la falta de homogeneidad de la información contenida en las respuestas de las CCAA. No se han referido a regímenes de protección pública equiparables, ni al mismo período, ni a la misma situación (calificación provisional, definitiva, visadas, adjudicadas); o se han referido a situaciones jurídicas distintas (promoción privada o pública, en propiedad o arrendamiento, arrendamiento con opción de compra, construidas pero a falta del visado, construidas y sin vender, etcétera).

Tabla 1. Número de viviendas protegidas

	Número de viviendas protegidas, sin especificación del tipo ¹	Nº VP calificadas provisionalmente (Plan Estatal 2009-2012)				Nº VP calificadas definitivamente (Plan Estatal 2009-2012)				Nº VP adjudicadas				Nº VP sin especificar año construcción o situación administrativa
		Promoción privada	Parque público	Régimen		Promoción pública/parque público	Total	Régimen		Promoción pública/Parque público	Total	Régimen		
				Venta	Arrendamiento			Venta	Arrendamiento			Venta	Arrendamiento	
Andalucía	29.251													Entre 01/09 y 31/05/12: 29.251 viviendas calificadas definitivamente, independientemente del plan estatal o autonómico con que se financien. De ellas: 11.996 de promoción privada y 17.255 de promoción pública
Aragón	11.614	7.332	0	7.332	6.793	4.282	0	4.282		5.166	0	5.166		
Canarias	46.975					3.897		3.897		3.897	1.282	5.179		46.975 viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Gobierno de Canarias
Cantabria	326							326						
Castilla y León	6.848													2009-2012: 6.848 viviendas protegidas de promoción privada promovidas. 2.582 visadas, de las que 2.333 están terminadas
Castilla-La Mancha	20.675													Desde 01/01/07 a 31/10/11: 20.675 viviendas protegidas calificadas. No se especifica si la calificación es provincial o definitiva. Incluye un parque de promoción pública de la Junta de Comunidades de 10.268 viviendas
Cataluña	6.725							8.659	4.055	4.604				6.725 visados de contratos tramitados favorablemente (3.996 de compraventa y 2.729 de arrendamiento)
Comunidad de Madrid	20.635													20.635 viviendas en explotación propiedad del IVIMA
Comunidad Foral de Navarra	39.500													39.500 viviendas protegidas con limitación de precio. 2009-2011: 6.979 viviendas de promoción pública y privada en régimen de propiedad y 563 en régimen de arrendamiento. Aparte, NASUVINSA es propietaria de 1.099
Comunitat Valenciana	14.405													14.405 viviendas de promoción pública
Extremadura	13.527													
Galicia	984													13.527 viviendas de promoción pública en régimen de alquiler
Illes Balears	4.343	1.182	761	1.943	587									984 viviendas de protección autonómica con calificación definitiva al amparo del Plan Estatal 2009-2012. Aún no tienen el contrato visado
La Rioja	2.567	1.924		1.924		467		467		745		745		4.343 viviendas de protección pública gestionadas por el IBAVI: 1.074 en arrendamiento y 3.269 en propiedad
País Vasco	64.095													2.567 viviendas del Instituto de la Vivienda y 11 del Patrimonio Autonómico
Principado de Asturias	8.079	2.542		2.542		2.834		2.834		2.986		2.986		64.095 del parque de Viviendas de Protección Pública de Euskadi (56.372 en régimen de compra y 7.723 en arrendamiento)
Región de Murcia	3.865					1.036		1.036		950		950		8.079 viviendas del parque Público de VIPASA
Ciudad Autónoma de Ceuta	6.404													3.865 viviendas de promoción pública gestionadas por el Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia
Ciudad Autónoma de Melilla	156													380 viviendas municipales y 6.024 viviendas en Régimen VPO y VP
														97 viviendas de EMVISMESA (22 en fase de construcción, 75 terminadas y 35 vendidas). 59 VPO de promoción privada pendientes de financiación

¹ En las siguientes columnas de la derecha se encuentran especificaciones a esta primera columna, cuando se nos han proporcionado; y en la última "Nº VP sin especificar año construcción o situación administrativa" algunas aclaraciones y especificaciones adicionales.

B) Número total de viviendas protegidas desocupadas

Este es el punto central de nuestra investigación. Hemos encontrado mayores dificultades aun que en el apartado anterior; no solamente porque algunas CCAA no han facilitado datos al respecto, o por la poca homogeneidad de éstos, sino además por el menor control de la desocupación especialmente en las de promoción privada en propiedad.

Además, muy pocas CCAA han diferenciado entre viviendas desocupadas no disponibles (por ejemplo, por haber ocupantes ilegales o por necesitar reparaciones) y viviendas disponibles. Ello hace más difícil aportar una cifra concreta de viviendas desocupadas disponibles.

Tabla 2. Número de viviendas vacías

CCAA	Promoción privada	Promoción pública o parque público	Total promoción privada y pública (mes/año)	Viviendas vacías disponibles	Especificaciones
Andalucía	—	—	—	—	No consta contrato de adquisición en el 8% de viviendas protegidas de nueva construcción. El porcentaje es mayor en las destinadas a alquiler
Aragón	—	—	—	103	El 12% de las viviendas protegidas de promoción privada concertada no está ocupado. No se proporcionan datos sobre ocupación de las de promoción pública; en el Plan 2009-2012 no se han construido viviendas de promoción pública. El dato plasmado está referido a 13 de febrero de 2013
Canarias	—	—	76 (08/12)	—	Viviendas desocupadas en proceso de rehabilitación y/o pendientes de notificar a ayuntamientos para segunda adjudicación
Cantabria	37	28	65 (06/12)	65	Viviendas pendientes de adjudicar
Castilla y León	871	73	944 (07/12)	944	Viviendas protegidas de iniciativa privada construidas en 2009-2012, no vendidas por el promotor. Hay viviendas vacantes de promoción directa de la Comunidad
Castilla-La Mancha	2.394	221	2.615 (05/12)	2.615	Viviendas de promoción privada con calificación definitiva pero no vendidas por dificultad de obtener financiación
Cataluña	—	3.264	3.264 (11/11)	3.264	
Comunidad de Madrid	—	1.890	1.890 (11/12)	284	Viviendas del IVIMA en proceso de adjudicación
Comunidad Foral de Navarra	—	—	1.183 (07/12)	1.026	Viviendas protegidas de promoción pública y privada construidas en 2009-2011 sin adjudicatario. Viviendas gestionadas por NASUVINSA sin vender, sin arrendatarios y obtenidas por tanteo y retracto
Comunitat Valenciana	—	684	684 (10/12)	—	Viviendas pendientes de adjudicación por falta de reparaciones o por ocupación ilegal
Extremadura	—	—	163 (01/12)	—	(No se aportan datos sobre disponibilidad)
Galicia	—	447	447 (06/12)	289	Viviendas vacantes disponibles (reparadas sin proceso de adjudicación y disponibles en trámite de adjudicación)
Illes Balears	—	287	287 (01/12)	—	Viviendas pertenecientes al IBAVI. (Sin datos sobre disponibilidad)
La Rioja	950	68	1.018 (01/12)	1.018	
País Vasco	—	—	0	0	No hay ninguna vivienda protegida vacía. Únicamente quedan vacías en situaciones coyunturales en el interín entre desocupación y nueva ocupación
Principado de Asturias	—	—	602 (01/12)	118	Viviendas vacantes de VIPASA disponibles: a) reparadas y a disposición de ayuntamientos, b) para erradicación de chabolismo y c) sin propuesta de adjudicación. Hay otras vacantes
Región de Murcia	—	264 (09/12)	264 (09/12)	27	Viviendas desocupadas disponibles pendientes de adjudicación
Ciudad Autónoma de Ceuta	—	8 (08/12)	—	—	Viviendas ocupadas ilegalmente
Ciudad Autónoma de Melilla	—	14 (09/12)	—	—	6 viviendas ocupadas irregularmente y pendientes de desahucio 8 viviendas recuperadas tras la extinción de contrato de arrendamiento

C) Los registros de la situación de las viviendas protegidas

Pocas CCAA poseen registros sistematizados sobre el estado en que se encuentran las viviendas protegidas en su Comunidad. Es el caso de CASTILLA-LA MANCHA y PAÍS VASCO.

Otras CCAA, aunque no cuentan con un instrumento específico creado como Registro, disponen de bases de datos sobre la situación de las viviendas protegidas.

En la mayoría de los casos (doce CCAA) no nos consta que tengan constituido el Registro ni han informado de bases de datos, aunque sabemos que tienen cierto control sobre las viviendas protegidas.

Tabla 3. Registros y Servicios de inspección

CCAA	Registro y servicios de inspección	Nº de solicitantes registrados
Andalucía	Inspección realizada por Dirección General de Vivienda. Prevista la incorporación de un cuerpo de inspectores	82.646 (08/12)
Aragón	Dispone de Servicio de Inspección de Vivienda. No dispone de Registro de VPP	26.119 (10/12)
Canarias	Instituto Canario sin Servicio de Inspección. Dispone de dos departamentos de disciplina que actúan si hay denuncia. No hay inspección de oficio	24.484 (07/12)
Cantabria	No dispone de Servicio de Inspección. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura realiza control de ocupación, de oficio y tras denuncia	23.545 (06/12)
Castilla y León	No dispone de Servicio de Inspección, es el personal de los Servicios Territoriales de Fomento el que se encargan de las actuaciones y de dar trámite a las denuncias	36.295 (06/12)
Castilla-La Mancha	No dispone de Servicio de Inspección. La labor la realizan funcionarios de Servicios de Vivienda. Dispone de Registro de VPP	27.477 (06/12)
Cataluña	La Agencia de la Vivienda de Cataluña realiza inspecciones periódicas de los edificios que gestiona. En promociones privadas se inspecciona tras denuncia de particulares	71.926 (10/12)
Comunidad de Madrid	(No aporta datos)	3.268 (12/12)
Comunidad Foral de Navarra	Las funciones de control e inspección están compartidas entre las Secciones de Gestión Económica y Planificación y de Asistencia en Vivienda. No dispone de Registro de VPP pero sí de base de datos sobre situación administrativa de las viviendas. NASUVINSA dispone de datos de viviendas que gestiona	7.605 (07/12)
Comunitat Valenciana	Equipo de inspectores en el Centro de Gestión de la Vivienda Pública del Instituto Valenciano de Vivienda. Revisan el patrimonio de promoción pública, de oficio (calendario de actuaciones) o tras denuncia. Controlan la ocupación de las viviendas y su uso	11.000 (10/12)
Extremadura	Servicio de Gestión del Patrimonio de Viviendas de Promoción Pública. No cuenta con cuerpo específico de inspectores; realizan la labor trabajadores sociales y arquitectos técnicos. No tiene Registro de VPP. Dispone de base de datos que actualizan cuando se detectan alteración del uso o destino de viviendas de promoción pública	—
Galicia	Se hacen inspecciones periódicas pero no existe Registro Especial sobre viviendas desocupadas	—
Illes Balears	IBAVI controla las viviendas a través de su Departamento de Gestión formado por administrativos y trabajadores sociales	6.517 (12/12)
La Rioja	Existe el Plan de Inspección de Vivienda de Protección Oficial. Dispone de Servicio de Inspección, Ordenación y Planes, de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda. La Administración conoce el nº y situación de VPO: de promoción privada, del patrimonio autonómico y del Instituto de la Vivienda	2.455 (06/12)
País Vasco	Cuenta con Servicio de Inspectores en cada Delegación Territorial de Vivienda. Dispone de Registro de VPP	—
Principado de Asturias	VIPASA cuenta con un Área de Inspección para viviendas de promoción pública. La Dirección General de Vivienda realiza control por denuncias de particulares o de ayuntamientos en las de promoción privada. VIPASA dispone de base datos: registra las viviendas que gestiona y situación de las vacantes	5.077 (06/12)
Región de Murcia	Existe Servicio de Inspección para viviendas de promoción privada. No existe para las viviendas protegidas de Promoción Pública. El Instituto de la Vivienda tiene una base de datos que recoge los inmuebles, su ubicación y destinatario	3.543 (09/12)
Ciudad Autónoma de Ceuta	EMVICESA y el Área de Vivienda controlan las viviendas municipales y las VPO y VP. Prevista la creación de un Servicio de Inspección	2.342 (03/12)
Ciudad Autónoma de Melilla	Inspección y seguimiento sobre ocupación y uso realizado por la Policial Local. Hay un registro general de viviendas de EMVISMESA	—

D) Actuaciones para asegurar que las viviendas protegidas estén ocupadas por sus legítimos adjudicatarios y se destinan a residencia habitual y permanente: inspecciones

La mayoría de las CCAA dice estar adoptando medidas para fomentar y agilizar la ocupación de las viviendas protegidas, tanto de promoción privada como pública. Sin embargo, la COMUNIDAD DE MADRID no ha facilitado ningún dato sobre los controles que realiza o el número de inspecciones y expedientes incoados.

Otras CCAA han contestado este apartado informando sobre el órgano encargado del control y con frases genéricas, como que tratan de adjudicar lo antes posible la vivienda que queda desocupada, o que hacen inspecciones, periódicas o cuando hay denuncia.

Sin embargo, la mayoría de CCAA ha facilitado información concreta.

Tabla 4. Inspecciones realizadas

CCAA	Inspecciones o actuaciones realizadas
Andalucía	2008-2012: incoados 98 expedientes sancionadores (53 de oficio y 45 por denuncia)
Aragón	2009-2011: 587 actuaciones en promociones privadas y 34 en promociones públicas. Dispone de 4 inspectores. Ha habido 148 propuestas de incoación por desocupación, de ellas 103 han sido resueltas
Canarias	2009-2012: tramitados 176 expedientes de desahucio de viviendas ocupadas ilegalmente
Cantabria	Número de inspecciones: 2009: 903 2010: 751 2011: 942 En el periodo 2009-2011: 90 viviendas desocupadas con sanción firme
Castilla y León	(No proporciona datos)
Castilla-La Mancha	(No proporciona datos)
Cataluña	(No proporciona datos)
Comunidad de Madrid	(No proporciona datos)
Comunidad Foral de Navarra	2009-2011: 3.955 viviendas inspeccionadas
Comunitat Valenciana	Más de 30.000 inspecciones en viviendas de promoción pública, locales y plazas de garaje en los últimos 3 años. Dispone de 6 inspectores
Extremadura	(No proporciona datos)
Galicia	(No proporciona datos)
Illes Balears	(No proporciona datos)
La Rioja	2010-2011: 28.477 actuaciones en relación con el acceso a las viviendas, formalización contratos, destino y ocupación de viviendas, calidad edificación y precios máximos de venta y renta. Dispone de 16 inspectores
País Vasco	En 2011 esperaban haber inspeccionado 58.000 viviendas y en 2012 haber inspeccionado la totalidad del parque protegido
Principado de Asturias	Número de inspecciones: 2009: 3.238 2010: 4.541 2011: 5.026 No existe un Servicio de inspección de viviendas protegidas de promoción privada. El control se realiza a través de las denuncias de particulares y ayuntamientos. En el curso 2011-2012 se han iniciado 4 expedientes sancionadores que afectan a 234 viviendas. Dispone de 2 inspectores.
Región de Murcia	237 inspecciones realizadas en viviendas protegidas de promoción privada los últimos tres años (80% iniciados por denuncias de particulares) Dispone de 3 inspectores
Ciudad Autónoma de Ceuta	8 viviendas en trámite de desahucio
Ciudad Autónoma de Melilla	2009-2011: 34 expedientes con resolución sancionadora por uso indebido de vivienda

E) Medidas necesarias para que las viviendas sean ocupadas rápidamente.
Número de solicitantes de vivienda registrados. Registro de solicitantes

Los datos recibidos muestran que hay **332.529** personas inscritas como solicitantes (demandantes) de vivienda protegida.

El instrumento más eficaz para computar la necesidad real de viviendas de protección pública y para dar salida a las viviendas protegidas disponibles es el Registro de Solicitantes. No se olvide que la ocupación supone para el ente público percibir no solo una renta por alquiler o ingreso por venta, sino ante todo un beneficio social, y por retroalimentación también económico. Este aspecto se aprecia mejor si lo relacionamos con el número de solicitantes de vivienda de protección pública registrados (si la cifra está disponible porque hay un registro).

Véase en la Tabla 3 el número de personas registradas como solicitantes de vivienda protegida.

2.2. CAUSAS DE DESOCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS

- **El adjudicatario tiene otra vivienda en la que reside de manera habitual:** causa frecuente. La mayoría de las CCAA exige para acceder a una vivienda protegida no haber sido adjudicatario de otra de ese tipo (ni ninguno de los miembros de su unidad familiar en varios años antes), y que esas personas no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional.

La mayoría de las actuaciones sancionadoras obedecen a no estar utilizándose la vivienda de manera habitual y permanente. Algunas CCAA no son eficaces para eliminar este posible fraude; sigue habiendo muchos casos sin control, inspección ni sanción. Pero no disponemos de cifras precisas sobre la magnitud o relevancia de esta causa.

- **Renuncia del adjudicatario:** es cada vez más frecuente que el adjudicatario renuncie antes de la toma de posesión de la vivienda de protección pública. Los ciudadanos que participan en los procedimientos de acceso a una vivienda se consideran afortunados cuando resultan adjudicatarios; pero en los últimos años ese sentimiento se torna en frustración al verse en la necesidad de renunciar. Hemos investigado de oficio las razones de esa renuncia:

- *Imposibilidad de encontrar financiación* por el adquirente para su compra¹². Imposibilidad de acceder a los préstamos cualificados que financian estas actuaciones, o de obtener otro tipo de financiación de las entidades crediticias; exigencia de unos ingresos mínimos o máximos anuales en la unidad familiar; incertidumbre económica de las unidades

¹² Por ejemplo, CANTABRIA reconoce que la práctica totalidad de las 37 viviendas de promoción privada que estaban sin vender por los promotores, y que consideraba vacías, no podían ocuparse por este motivo.

- familiares; desfavorables circunstancias económicas sobrevenidas durante el proceso de adjudicación, etcétera.
- *Disminución de ingresos por pérdida del puesto de trabajo*: renuncia a continuar ocupando la vivienda protegida en alquiler porque no puede seguir pagándose la renta.
 - *Insatisfacción* con la ubicación en el municipio, con la altura de planta del edificio, con la orientación, la lejanía de los familiares, etcétera.

A pesar de las medidas adoptadas por el Estado y las comunidades autónomas para facilitar la financiación, muchos interesados no han conseguido que la entidad bancaria, con la que se había suscrito un convenio de colaboración, le otorgue el crédito necesario.

Por otro lado, algunas CCAA siguen sin adoptar medidas, que sí han implantado otras, para actuar sobre las causas de las renunciaciones, como reducir aún más las rentas de alquiler o flexibilizar los requisitos para acceder a las viviendas, en los ingresos mínimos o máximos anuales exigidos, etcétera.

Algunas comunidades autónomas no han planificado correctamente la construcción de viviendas públicas, se ha elegido emplazamientos donde no había necesidad o donde ya había una sobreoferta de vivienda libre. Tampoco se ha tenido en cuenta en la planificación la preferencia de los solicitantes, y luego no ha habido aceptación de las características de las viviendas ofrecidas¹³.

La construcción de viviendas protegidas en lugares y momentos en que ya había viviendas libres a precios similares ha producido un exceso de oferta en algunas zonas. Cuando los posibles destinatarios tienen dificultades para acceder a la financiación para su compra, también se produce sobreoferta, tanto de viviendas libres como de protegidas. A finales del 2010 el 25% de los adjudicatarios de viviendas protegidas renunciaba a las llaves, y la proporción ha ido creciendo.

La renuncia tiene, en ocasiones, otra consecuencia más para quien aspira a acceder a una vivienda digna y adecuada con algún tipo de protección pública: puede ser dado de baja en el Registro de Solicitantes de Vivienda y no permitírsele darse de alta nuevamente durante un tiempo¹⁴.

¹³ Véase después el caso de la COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA, apartado b) de la conclusión 8ª.

¹⁴ Así, en el municipio de Madrid, donde el 30 de marzo de 2011 se modificó el Reglamento de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo para establecer una penalización de hasta cinco años, si bien únicamente se aplicaba a partir del segundo desistimiento. Con posterioridad, se observó un aumento del 8% de renunciaciones de las viviendas de la EMVS respecto de la media de las últimas cinco convocatorias, que ha llegado al 40% de los beneficiarios de vivienda en Madrid. Ello motivó que en enero de 2012 se abriese una investigación de oficio por el Defensor del Pueblo sobre las previsiones de atenuar o eliminar esa penalización actualmente en vigor. El Ayuntamiento ha informado de que su Junta de Gobierno ha aprobado el mes de agosto de 2012 el proyecto de modificación del Reglamento, para que quienes se queden sin trabajo o si no se les subroga la hipoteca, puedan desistir y volver a pedir otra vivienda después. Esta medida ya fue planteada en el Ayuntamiento en mayo del

- **Necesidad de reparar los desperfectos encontrados para adjudicarla a otra unidad familiar:** la conservación y reparación, y el coste económico que suponen, demoran la puesta a disposición de las viviendas a los adjudicatarios. Por una mala conservación, las viviendas protegidas no llegan a ocuparse o están vacías más tiempo del debido.

El mal estado de conservación y de habitabilidad se da tras un desalojo forzoso, o cuando llevan mucho tiempo ocupadas por anteriores adjudicatarios en alquiler que no hicieron las normales tareas de mantenimiento (una obligación en los contratos de arrendamiento). Una vez que la Administración recupera la posesión, tiene la obligación de ponerlas en condiciones de uso antes de readjudicarlas a otras familias que las necesitan. La deficiente gestión administrativa deriva principalmente de los escasos recursos destinados a la tarea. El tiempo empleado en subsanar los desperfectos en viviendas que han quedado libres es tan largo que a veces parecen viviendas abandonadas. La escasez presupuestaria ha vuelto más difícil asumir los gastos de poner una vivienda en buenas condiciones para ser utilizada por otro.

Pero además de mantener la vivienda desocupada, las Administraciones públicas tienen alternativas que no suelen ejecutar:

- Exigir el pago de las reparaciones a quienes causaron los desperfectos, en forma análoga a los alquileres entre particulares.
 - Arbitrar un procedimiento para establecer una preferencia entre los demandantes que, voluntariamente, estén dispuestos a acceder a viviendas vacías asumiendo ellos las reparaciones precisas y renunciando a reclamar por ello. Quienes llevan tiempo esperando pueden preferir acceder a una vivienda aunque tengan que ponerlas ellos mismos en buenas condiciones, mejor que seguir a la espera. Lógicamente, la entidad propietaria de la vivienda debería tener en cuenta ese coste que deja de asumir directamente y que podría repercutir bajando la mensualidad del alquiler. Habría una vivienda vacía menos y una familia alojada más.
- **Desconocimiento por la entidad gestora del fallecimiento del titular:** la vivienda de protección pública permanece vacía hasta que la Administración sabe de la circunstancia; mientras, no se pone en marcha la readjudicación. Sin embargo, puede continuar ocupada por quien no tiene derecho, al no haberse autorizado la subrogación o la situación de precario.

2011. El 30 de octubre de 2012 ha sido aprobado por el Pleno el nuevo Reglamento de adjudicación de viviendas con protección pública afectas a los programas municipales, cuyo artículo 10 prevé que no se aplique la penalización de ser dados de baja de la inscripción en el *Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda* a quienes no tengan trabajo o a quienes no se puedan subrogar en el préstamo que grava la vivienda adjudicada (esta información fue recibida del Ayuntamiento el 27 de noviembre de 2012).

Este problema podría ser solucionado fácilmente con la simple conexión de un registro o una base de datos de los titulares de esas viviendas -habría que crearla si no existe- con los registros civiles, como se ha hecho con la gestión del impuesto de sucesiones, donaciones y actos jurídicos documentados y en otros ámbitos administrativos.

- **Precio de las viviendas protegidas:** en algunos lugares ha llegado a ser superior al de las libres¹⁵.
- **No renovación del contrato de arrendamiento tras expirar el plazo:** si la entidad pública propietaria no gestiona con diligencia y eficacia la readjudicación a otros solicitantes, entonces las viviendas pueden quedar vacías durante mucho tiempo. Muchas veces la resolución de los contratos de alquiler es decidida por la entidad gestora porque el inquilino no cumple las cláusulas, especialmente la de pagar la renta mensual y la de observar un adecuado comportamiento vecinal.
- **Demora en el procedimiento de adjudicación:** durante todo ese tiempo, se está causando un perjuicio a quienes están esperando acceder a una vivienda disponible.
- **Viviendas con protección pública, vacías por desahucio o desalojo de quienes las venían ocupando sin título jurídico:** la peculiaridad está en que, generalmente, para que se produzcan ocupaciones ilegales, las viviendas están antes desocupadas; y también en que, cuando se ejecuta el desalojo, la vivienda queda sin habitar hasta la toma de posesión por los adjudicatarios legítimos, lo cual lleva un tiempo. En menos ocasiones, hay desalojos de quienes ya convivieron antes con los titulares y continuaron ahí con una subrogación de derechos no autorizada o en situación de precario. Esos ocupantes, que son desalojados, se ven en la necesidad de procurarse otra vivienda; y en algunos casos ocupan otra vacía, de nuevo ilegalmente.
- **Conflictividad vecinal en el edificio o entorno:** han sido recibidas quejas de vecinos de viviendas propiedad de organismos públicos, que llevan vacías mucho tiempo o están ocupadas ilegalmente por personas con comportamiento incívico o que generan conflictos con los demás. En las quejas también se manifiesta que, debido a esa conflictividad y al vandalismo sobre elementos comunes, quienes resultan adjudicatarios renuncian a ocupar la vivienda asignada.

¹⁵ Al haber más de 50.000 viviendas libres y nuevas sin vender en Castilla-La Mancha, el precio de la vivienda protegida ha llegado a superar el de la vivienda libre en Ciudad Real, Cuenca y Guadalajara; mientras que en Toledo y Albacete se ha igualado en 2011. Según datos de finales del 2010 aportados por el entonces Ministerio de Vivienda, en Teruel el precio de los pisos protegidos llegaba a ser hasta un 6,1% más caro que el de vivienda libre, mientras que en Cáceres y Huelva estaban equiparados.

Esto no siempre es un fallo de los servicios sociales, pero tampoco las entidades públicas gestoras de esas viviendas llevan siempre un control suficiente. Es cierto que puede no resultar viable poner en práctica todas las medidas previstas (en los contratos de arrendamiento o de compraventa suscritos con los adjudicatarios conflictivos; en las normas de las viviendas con protección pública). Pero la tolerancia o pasividad ante estas situaciones o la poca eficacia en su resolución provocan que no haya nuevos vecinos y que se marchen los que hasta ahora habitaban las colindantes¹⁶.

¹⁶ No se olvide cómo algunas medidas de apoyo a situaciones desfavorables pueden servir a que esas situaciones persistan, en lugar de hacerlas desaparecer.

3. CONCLUSIONES

1^a. Los resultados de este estudio han de ser ponderados teniendo presente las siguientes limitaciones y dificultades:

- El régimen de vivienda protegida es variado; aunque las diferencias entre cada sistema autonómico no es grande, la nomenclatura utilizada difiere.
- Legalmente no existe una definición general y única de ‘vivienda protegida vacía’¹⁷.
- Hay diferencias en la definición en cada Comunidad Autónoma de qué es y cuándo se produce la desocupación, cuánto ha de durar ésta para considerar la vivienda ‘vacía’ y cuáles son los efectos de la desocupación¹⁸.
- En nuestra investigación no ha sido posible la obtención de datos referidos al mismo instante o fecha¹⁹.

2^a. Los datos que nos han sido suministrados son dinámicos, es decir, contemplan momentos distintos en una horquilla de tiempo superior a un año (desde el 5 de diciembre de 2011 en el caso del País Vasco hasta el 5 de febrero de 2013 en el caso de la COMUNIDAD DE MADRID), y se refieren solo al parque de viviendas responsabilidad de las administraciones autonómicas.

Con arreglo a ellos puede hacerse la siguiente estimación:

- De los datos recibidos puede deducirse que hay más de **250.000** viviendas con algún tipo de protección pública (de promoción pública y privada), sin contar las que gestionan los ayuntamientos o las empresas públicas municipales²⁰.

¹⁷ Las definiciones que figuran en las escasas normas aprobadas se refieren a las viviendas libres vacías. Algunas comunidades autónomas han dictado disposiciones que inciden en las protegidas vacías, pero sin llegar a definir las expresamente y sin regularlas con el detalle de las libres. Se han aprobado disposiciones autonómicas para luchar contra la existencia de viviendas libres vacías pero no se ha hecho igual con las protegidas, que son las de responsabilidad directa de las entidades públicas. Véase el Anexo 2.

¹⁸ Una vez que se ha ocupado la vivienda con protección pública, su titular debe obligatoriamente destinarla sólo a residencia habitual y permanente, salvo causa debidamente justificada. Esta obligación es desde luego general en todo el país. Pero ¿cuánto tiempo ha de transcurrir sin ocupantes para entender que está vacía? En general, con más de *tres meses consecutivos en un año* puede iniciarse un expediente sancionador, que puede acarrear desde la imposición de una multa hasta la resolución del contrato de alquiler o la pérdida de la vivienda. Parece pues necesaria una definición general y común de qué es una vivienda protegida vacía.

¹⁹ Esto lo hemos apreciado en los datos enviados por las comunidades autónomas que han contestado a la cuestión -no todas- refiriéndose a distintos regímenes de protección pública, distintos períodos o distintas situaciones jurídicas. Lo mismo ha sucedido cuando hemos inquirido por el número total de viviendas protegidas en sus ámbitos territoriales.

²⁰ La suma de los datos (figuran en el § 2.2.A) da un total de 300.974 viviendas, una cifra bastante superior a la del texto, pero nos suscita dudas porque algunas categorías utilizadas por las CCAA

- De ellas, aproximadamente **13.504** viviendas están vacías, de las cuales pueden considerarse disponibles **9.752**.
- Hay al menos **332.529** personas solicitantes de vivienda pública, según se deduce de los informes de las CCAA que han atendido en este aspecto nuestra consulta.

En el Anexo 4 figuran las conclusiones obtenidas sobre diez núcleos urbanos, como información que complementa la anterior²¹. El total computado por la institución del Defensor del Pueblo, sólo referido a estos diez núcleos de población, es de 26.144 viviendas protegidas gestionadas por estos diez ayuntamientos, de las cuales estarían vacías y disponibles, por lo menos, 427.

3ª. La causa fundamental de que haya viviendas vacías podría ser la imposibilidad de los adquirentes en encontrar financiación para su compra. Esto incluye las viviendas protegidas, no es un problema que afecte solo al mercado de vivienda libre. Sin embargo, la institución del Defensor del Pueblo considera que esta causa puede no ser la más frecuente en todas las CCAA, es decir que en algunas la causa principal de que haya viviendas vacías puede ser otra, de entre las que se citan a continuación.

4ª. Otras causas de que haya viviendas vacías:

- I. El adjudicatario tiene otra vivienda (libre o de protección pública) en la que reside de manera habitual.
- II. Renuncia del adjudicatario, antes o después de tomar posesión de la casa. Generalmente obedece a dificultades económicas, pero también a la mala ubicación y a otras razones subjetivas.
- III. La vivienda se encuentra en malas condiciones de conservación y la entidad pública gestora no arregla los desperfectos cuando ha quedado vacía.
- IV. La entidad pública no sabe que el titular ha fallecido o se ha mudado.
- V. En algunas zonas los precios de las viviendas libres han bajado tanto que son inferiores a los de las protegidas.
- VI. No renovación del contrato de alquiler, desahucio del inquilino moroso o del ocupante sin título legítimo.
- VII. Hay conflictividad vecinal o deficiente mantenimiento de los elementos comunes del inmueble.
- VIII. La entidad pública se demora en la adjudicación a quien está esperando la vivienda.

parecen solaparse en otras. Véase en el Anexo 4 la investigación sobre las que gestionan los ayuntamientos o las empresas públicas municipales de diez grandes núcleos urbanos.

²¹ Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Zaragoza, Málaga, Murcia, Palma de Mallorca, Las Palmas de Gran Canaria y Bilbao. Para más detalles véase el Anexo 4.

5ª. En algunas comunidades autónomas rige la obligación de ocupar las viviendas de protección pública de nueva construcción en el plazo de un mes, en otras el plazo es de tres meses dentro de los seis meses desde la elevación a escritura pública del contrato de compraventa o adjudicación de la vivienda, tanto en primera como en posteriores transmisiones; por fin, en otras los adquirentes deben ocuparlas en un año desde la entrega, salvo justa causa reconocida por la Consejería o Departamento de Vivienda. Estas diferencias no parecen justificadas.

6ª. Mientras en la mayoría de las normas autonómicas se obliga a que la vivienda protegida no pueda permanecer desocupada más de tres meses consecutivos o cuatro de forma discontinua al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Administración, en otras se permite más tiempo de ausencia.

Hay además normas autonómicas que expresamente no consideran vacía la vivienda si su titular está ausente por causa justificada o cuando se dan las situaciones previstas. A continuación citamos algunos ejemplos de situaciones en que no se considera que la vivienda está vacía:

- La que coyunturalmente se encuentra dentro del desfase que se produce entre una desocupación y la nueva ocupación;
- la de nueva construcción que se adjudica y no ha transcurrido el tiempo máximo previsto para que su titular la habite;
- la pendiente de reparar con expediente de adjudicación finalizado;
- cuando se impone al titular el traslado temporal de localidad por razones laborales;
- el cambio de domicilio por una situación de dependencia;
- el abandono de la vivienda en una zona rural con tendencia a la pérdida de población;
- cuando la propiedad de la vivienda es objeto de un litigio judicial pendiente de resolución;
- desocupación por razones de enfermedad, de violencia de género, de ser víctima de actos delictivos, etcétera.

Se puede establecer un plazo máximo de desocupación de la vivienda, siempre que se mantengan las circunstancias que motivan el otorgamiento de la autorización de desocupación temporal.

7ª. Algunas CCAA han hecho una enumeración de factores que pueden utilizarse como prueba para entender que una vivienda está desocupada. Así, en Navarra y La Rioja para acreditar que la ausencia de los adquirentes u ocupantes legítimos de una vivienda no es transitoria, intermitente o provisional, sino que está vacía, puede tenerse en cuenta:

- a) Los consumos anormalmente bajos de agua, gas y energía eléctrica;
- b) la recepción de correo y notificaciones en otros lugares;
- c) la utilización habitual de otros lugares para comunicaciones telefónicas e informáticas de tipo domiciliario;
- d) las declaraciones o actos propios del titular de la vivienda;
- e) las declaraciones y comprobaciones de agentes de la autoridad;
- f) las declaraciones de los vecinos del inmueble o de inmuebles cercanos;
- g) la negativa injustificada del titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Administración, cuando no se aprecie ninguna causa verosímil que pudiera fundarla y consten también otros indicios de falta de ocupación.

Preocupa al Defensor del Pueblo que, para probar la falta de ocupación de la vivienda, pueda atentarse contra la intimidad y el secreto de las comunicaciones, vistos los datos que verifican las administraciones; algunas leyes autonómicas de vivienda autorizan expresamente a la Administración para proveerse de estos datos.

8ª. La mayoría de las Comunidades Autónomas debe aumentar el control para que haya menos viviendas protegidas vacías. Para ello:

a) Deben constituirse y mejorarse los registros sobre la situación de las viviendas protegidas

No son muchas las comunidades que poseen este Registro. Alguna interpreta este registro como un “instrumento público de información con efectos frente a terceros”, cuando se trata en realidad de una simple base de datos, actualizable; no es un registro plenamente jurídico sino más bien de gestión administrativa.

Las CCAA que carecen de él deberían constituirlo y casi todas las demás mejorarlo. En el caso de las viviendas protegidas de promoción pública pertenecientes al parque público, no conocer cuál es su situación denota falta de control. Respecto de las viviendas protegidas de promoción privada, si bien el control sobre la ocupación puede ser más complicado, no es inalcanzable.

En el registro de viviendas protegidas deben inscribirse tanto las de promoción pública como privada, desde el momento de obtener la calificación definitiva hasta que transcurra el plazo del régimen de protección o se produzca la descalificación. Los datos necesarios, cuya homogeneidad permitiría su comparación entre CCAA, son principalmente los de ubicación de la vivienda, modalidad de promoción, superficie, datos registrales y catastrales, y las fechas más importantes (construcción, calificación provisional y definitiva, etc.), por supuesto la identidad del adjudicatario y, en general, cuantas vicisitudes de la vivienda acaezcan durante el período de protección, por ejemplo, la desocupación y su causa.

Lograr este objetivo supondrá un esfuerzo para las administraciones autonómicas, sin embargo, su buena gestión permitirá controlar las viviendas protegidas y conocer con exactitud su situación, lo que impedirá la formación de una bolsa oculta de viviendas vacías y agilizará su ocupación por quienes están esperando una.

b) Deben mejorarse los registros de solicitantes de viviendas protegidas

Sirve para ilustrar esta conclusión el caso de la COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA, con un registro de solicitantes del que obtiene mucha utilidad.

La organización que se ha dado ha supuesto la sustitución del sistema de convocatoria pública organizada por cada promotor, por otro de naturaleza pública más acorde con el necesario control sobre la planificación y adjudicación de un bien social como es la vivienda protegida.

Mediante el portal temático de vivienda que la Comunidad Foral tiene creado, el ciudadano puede acceder a toda la información sobre las promociones que se van a adjudicar y, en general, a cuantas cuestiones guardan relación con la adjudicación de viviendas protegidas. Así se ha conseguido que su adjudicación entre quienes se encuentran previamente inscritos se haga de acuerdo con sus preferencias.

Con el *Censo*, como se denomina en la Comunidad Foral, el solicitante de vivienda dispone en todo momento de información actualizada y accesible vía internet. También dispone de los medios necesarios para realizar desde su domicilio los trámites relacionados con el registro, de una manera cómoda y sencilla.

Por primera vez, que sepamos, se reconoce y garantiza a los ciudadanos la libertad de elección de las características principales de la vivienda a la que desean acceder. Las preferencias mostradas por el solicitante son determinantes al adjudicarse la vivienda.

Los beneficios de este censo son:

- Permitir mejorar el diseño de las políticas de vivienda, al haber información facilitada directamente por los destinatarios.
- Instrumentar eficazmente la adjudicación de viviendas protegidas y su control.
- Disponer de una base de datos centralizada donde figura la demanda total por necesidades de vivienda protegida en el territorio.
- Contar con el censo supone para los profesionales de la promoción de vivienda protegida:
 - Una disminución de los costes de gestión, a los que antes tenían que hacer frente con las convocatorias públicas para la adjudicación de las viviendas que promovían. No asumen coste alguno con el nuevo sistema por la obtención del listado de adjudicatarios.

- Que el promotor puede conocer dónde y qué tipo de vivienda protegida se demanda, y asume así menos riesgos al plantearse emprender una promoción.
- Una mayor competencia entre promotores por vender sus viviendas, lo que ha repercutido en un mejor funcionamiento del mercado inmobiliario y en un menor coste para los ciudadanos.

c) Deben implantarse planes de inspección, medios técnicos y personales contra el fraude en las viviendas con protección pública

No todas las CCAA han facilitado información suficiente sobre las actuaciones planificadas y sobre los medios que tienen adscritos a estas funciones. Deducimos que más de la mitad de las administraciones no realizan inspecciones de oficio y sistemáticas de las viviendas ya adjudicadas, menos aún de las de promoción privada en propiedad.

Los resultados de las Administraciones que meramente se limitan a inspeccionar los casos denunciados, son muy inferiores de los alcanzados por las que elaboran auténticos planes de inspección, disponen de medios personales y organizativos suficientes y cuentan con las normas necesarias que amporen la actuación.

Las consecuencias de no planificar las inspecciones y no poner los medios técnicos y personales son:

- No se vela por el cumplimiento de la función social de las viviendas protegidas, consistente en utilizarla como domicilio habitual y permanente por quienes realmente las necesitan y cumplen en todo momento los requisitos.
- No se controla ni comprueba que el acceso a la vivienda protegida sea con garantías ni con arreglo a las exigencias legales sobre contratación, precios máximos de venta y renta, calidad en la edificación y cumplimiento de la normativa técnica específica sobre habitabilidad, eficiencia energética y accesibilidad.
- Sin control o con un control de intensidad insuficiente se tolera que la vivienda protegida pueda utilizarse con fin especulativo.
- El conocimiento de la existencia de planes o campañas contra el fraude, especialmente en viviendas desocupadas, tiene efecto preventivo y disuade al defraudador. Esto ha podido comprobarse en Navarra, que informó de haber observado una tendencia clara a la baja en la desocupación desde que se pusiera en marcha el I Plan de control e inspección en vivienda, de 56 sancionados en 2009 se ha pasado a 20 en 2011.

El nivel de fraude en las viviendas protegidas desocupadas desciende mucho en las CCAA que realizan regularmente campañas de comprobación:

- De cómo se ha accedido a la vivienda.
- De cómo se ha formalizado el contrato de compraventa o alquiler.
- De si la edificación es acorde con la calidad requerida.
- De si se observan los precios máximos de venta y de alquiler.
- Del destino y la ocupación.

No siempre es necesario realizar visitas in situ. Por ejemplo, se puede saber que una vivienda está desocupada solicitando al titular los certificados de su empadronamiento y la aportación de los consumos de luz, agua y gas. Si se aprecia que los consumos son incompatibles con la ocupación normal de la vivienda (las compañías suministradoras facilitan los que se consideran mínimos por persona y mes), entonces se puede incoar un expediente sancionador durante el cual procederá la inspección ocular para la prueba suficiente que acredite la infracción.

9ª. Medidas para dar salida a las viviendas vacías de protección pública que estén sin vender ni alquilar por renuncia del solicitante o del adjudicatario

- Recalificación de las viviendas inicialmente calificadas para venta, para pasarlas al régimen de alquiler, y reconocer tanto a los promotores como a sus inquilinos las subvenciones por arrendamiento.
- Autorización temporal de utilización en arrendamiento de viviendas calificadas para venta, extendiendo las ayudas públicas previstas para los alquileres.
- Reducción de las rentas de las viviendas calificadas para alquiler.
- Programas administrativos de intermediación de alquiler de viviendas desocupadas, con avales para los inquilinos, seguros de impago de rentas, acondicionamiento de las viviendas que se ponen en alquiler, subvenciones a los inquilinos, formalización gratuita del contrato de alquiler con el abono de la fianza, etcétera.
- Fomento del arrendamiento con opción de compra mediante la gratuidad del ejercicio de la opción o la no penalización si este no se ejercita. También se puede aplicar descuentos de hasta el 100% de las cantidades pagadas en concepto de alquiler si se ejercita la opción. Cuando el beneficiario ejercite la opción de compra, se mantienen las ayudas que haya recibido.
- Relajar a favor de los adjudicatarios de viviendas protegidas vacantes el cumplimiento de algún requisito de acceso a este tipo de viviendas.
- Fortalecer el patrimonio público inmobiliario, mediante el poco utilizado derecho de superficie (construcción) y los escasamente utilizados derechos de tanteo y retracto por las CCAA sobre toda transmisión de vivienda protegida²².

²² Los derechos de tanteo y retracto ayudan al control del parque de vivienda protegida y a que aumente la oferta pública de vivienda. Los derechos de tanteo y retracto, también llamados derechos

10ª. Ocupación irregular de viviendas protegidas vacías. Viviendas que quedan vacías por desahucio de sus ocupantes

Como consecuencia de la crisis económica se vienen produciendo cada vez con más frecuencia ocupaciones ilegales de viviendas de protección pública.

Por ejemplo:

- El Instituto de Vivienda de Madrid (IVIMA) informó en 2011 que en sus 19.000 inspecciones había detectado hasta 185 situaciones irregulares. Sin embargo, en la información facilitada en noviembre de 2012 ha comunicado que hay 766 viviendas ocupadas ilegalmente.
- La Generalitat de Cataluña tenía contabilizados hasta 85 pisos protegidos ocupados de manera ilegal.

La situación se agrava tanto que en febrero de 2011 las Comunidades de Madrid y Cataluña, entre otras, se habrían visto obligadas a contratar un servicio de vigilancia para evitar que fueran ocupadas ilegalmente más viviendas protegidas. El IVIMA, que ya llevaba tiempo con esta política, iba a invertir 5 millones de euros en dos años porque había llegado a darse algún caso de tantos intentos de ocupación ilegal que hubo de destinar a 14 vigilantes en una promoción para tenerla bajo control las 24 horas del día. Por entonces (principio de 2011) Cataluña habría iniciado la contratación de vigilantes para sus promociones; aunque no facilitó el dato del gasto de este servicio, insistió en que todas aquellas familias que demandasen un alojamiento contaban con una amplia oferta. En agosto de 2012 se publicó que el Ayuntamiento de Barcelona habría gastado 861.909 euros en vigilancia y seguridad de las viviendas de protección pública de promociones del Patronato Municipal de Vivienda, acabadas y todavía pendientes de adjudicar. Esta situación continúa agravándose, de familias estructuradas que se ven desahuciadas por impago de las rentas de alquiler o con ejecuciones hipotecarias.

- En julio de 2012 se hizo pública la Memoria del Consejo General del Poder Judicial correspondiente al primer trimestre. Señaló que el número de desahucios durante el período alcanzó el nuevo récord de 18.424 (ejecuciones hipotecarias), o sea 3.000 más que en el trimestre anterior (15.347), casi el doble que en el tercer trimestre de 2011 (10.884) y un 18,5% más que en el primer trimestre de 2011.
- La situación desesperada puede llevar al método conocido como “de la patada en la puerta” para poder vivir en alguna parte. Las situaciones llegan a ser dramáticas.

de adquisición preferente, permiten a las Administraciones autonómicas adquirir, con preferencia a cualquier otro comprador, la propiedad de las viviendas de protección pública promovidas en cualquier régimen que se vayan a transmitir. Su propietario está obligado a comunicar a la Administración su intención de vender, así como las condiciones en que quiere hacerlo. Con ello, además, se pueden evitar los fraudes por sobreprecio en la primera y posteriores transmisiones de la vivienda protegida, y la creación de una auténtica oferta privada de viviendas a precios fijados dentro de unos límites razonables.

Las investigaciones reflejan que, a veces, es más fácil desalojar de una vivienda protegida a quien ha dejado de pagar el alquiler o la hipoteca, que conseguir que la desocupe quien accedió a ella ilegalmente. Además de los gastos de reparación por posibles desperfectos en la vivienda ocupada de nuevo ilegalmente, la entidad pública tampoco podrá obtener las rentas de alquiler de los nuevos adjudicatarios mientras siga ocupada.

De nuestras investigaciones deducimos que es frecuente que las ocupaciones ilegales provengan de desahucios y desalojos de viviendas, sean libres o protegidas. Nuestras conclusiones son las siguientes:

Ocupación irregular de viviendas protegidas tras desahucio.- También es frecuente pues tampoco estos inquilinos pueden pagar las rentas o la hipoteca si se quedan sin ingresos. El Defensor del Pueblo, con el fin de que los afectados no se vean en la calle y cuando todavía no se ha dictado el auto judicial que autoriza su desalojo, se dirige a la entidad pública propietaria de la vivienda y le sugiere que, aun sin haber ningún reparo a la regularidad de su actuación, valore las consecuencias económicas y sociales que tendrá la recuperación posesoria de la vivienda por no cobrar una deuda dineraria si, al final, los afectados corren el riesgo de exclusión social por no tener a dónde ir y acaban ocupando ilegalmente otra vivienda protegida que estuviese vacía. De proceder con el desalojo, las arcas públicas, la gestión del parque público de viviendas, el ambiente social y la situación de las familias afectadas podrían verse más perjudicadas todavía.

En las quejas que se reciben tras el anuncio de desahucios de ocupantes ilegales de viviendas protegidas, con frecuencia reincidentes, la institución del Defensor del Pueblo procede de otro modo. No se hacen propuestas como la sugerencia anterior, sino que la labor se dirige a comprobar que la Administración cumple la ley. Estas situaciones no tienen la misma consideración que las otras. Hay aquí una labor ejemplarizante en la actuación administrativa (abortando el efecto llamada y la emulación por otras personas), el agravamiento de la sanción por reincidencia y la consecuencia beneficiosa para los otros vecinos, que no seguirán soportando los frecuentes conflictos vecinales.

Ocupación irregular de viviendas protegidas tras desahucio de viviendas libres.- De nuestra actividad diaria se desprende que el desahucio de una vivienda libre puede acarrear la ocupación (ilegal) de una vivienda protegida. A la Institución llegan quejas sobre estos desahucios, que no es posible investigar porque se trata de un conflicto entre particulares en el que no interviene una Administración; muchas veces además hay ya intervención judicial (ejecución hipotecaria de viviendas libres, incumplimiento de contrato de alquiler suscrito entre particulares).

Tanto las familias desahuciadas como otros colectivos que, por sistema, ocupan ilegalmente viviendas vacías, se están dirigiendo hacia las nuevas construcciones

en los “barrios fantasma” que proliferan a consecuencia de la burbuja inmobiliaria. El aumento de estas ocupaciones, algunas en viviendas de promoción pública y propiedad de entidades públicas, genera alarma social en el vecindario.

Frente a ello han surgido otros colectivos que se oponen a los desahucios por impago de los alquileres o de las hipotecas y que argumentan que con la aprobación de algunas normas para favorecer el desahucio realmente no se está consiguiendo que disminuya el número de viviendas desocupadas ya que quedan vacías las que estaban habitadas por los desalojados.

11ª. La finalidad de la vivienda protegida es facilitar el acceso al disfrute de una vivienda por quienes no pueden obtenerla en el mercado. Como dice el Dictamen del 13 de diciembre de 2012, del Comité Económico y Social Europeo, las fuerzas de mercado no han sido capaces por sí solas de garantizar viviendas dignas a todos los ciudadanos, por lo que la vivienda social puede considerarse, con arreglo al Derecho comunitario, como un servicio de interés económico general (SIEG) siempre que esté calificada como tal por el Estado miembro de que se trate y puede, en tal caso, beneficiarse de subvenciones o compensaciones públicas²³. La existencia de los beneficios fiscales se justifica en facilitar el acceso a la vivienda, por tanto esos beneficios han de revertir en la comunidad, que imperativamente participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos²⁴. Si esta función social de la vivienda no se cumple, entonces es necesario reaccionar para obtener el beneficio buscado, ya que el derecho de propiedad está condicionado en nuestro sistema constitucional a la delimitación de su contenido por su función social, de acuerdo con las leyes. Alternativamente, si los beneficios fiscales reconocidos para facilitar el acceso a la vivienda no han revertido en la comunidad, entonces han de ser devueltos por sus beneficiarios.

De lo anterior deduce la institución del Defensor del Pueblo la necesidad de recomendar a las administraciones públicas que recalifiquen el régimen de protección de las viviendas destinadas a venta que se encuentren vacías, hacia un régimen de alquiler.

12ª. La **determinación de la renta por alquiler de viviendas protegidas** no siempre ha atendido a los criterios objetivos exigibles para su finalidad, sino a otros factores como son la rentabilidad esperada por la inversión hecha en la transformación del suelo para su conversión en edificable y la realizada en la construcción. Por los citados factores, la renta no siempre ha sido accesible

²³ DICTAMEN núm. 2013/C 44/09, aprobado el 13 de diciembre de 2012 por el Comité Económico y Social Europeo, sobre *El reto de definir las viviendas sociales como servicios de interés económico general*, DOCE C 44/53 de 15 de febrero de 2013.

²⁴ Artículo 47 de la Constitución española.

para quienes no pueden abonar los precios de la renta de una vivienda libre, ni ha permitido a las personas beneficiarias y sus familias permanecer en la vivienda.

La Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (*Sareb*), creada en el marco de la Ley 9/2012, del 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, es actualmente una parte primordial del proceso de reestructuración y saneamiento del sistema financiero español. El capital de *Sareb* ha sido aportado por compañías privadas (55%) y por el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB, 45%). La principal meta de la entidad es *maximizar el valor de ciertos activos* que le transfieren las entidades de crédito que, a 31 de agosto de 2012²⁵, se encontraban mayoritariamente participadas por el FROB o que, a juicio del Banco de España y tras una evaluación independiente de las necesidades de capital y calidad de los activos del sistema financiero español²⁶ requirieran un proceso de reestructuración o de resolución.

De entre los activos transferidos²⁷, aproximadamente dos tercios son préstamos y créditos vinculados al sector inmobiliario (aprox. 36.000 millones €), el otro tercio son directamente bienes inmuebles (aprox. 18.000 millones)²⁸.

La magnitud de la labor encomendada a *Sareb* y la profundidad de los efectos de su objeto social determina que los precios de los activos inmobiliarios que gestiona van a resultar *referencias* insoslayables. También es necesario que al determinar las rentas estas sean concordantes con precios de referencia, es decir válidos y aceptables por los agentes del mercado. Las rentas tampoco pueden perjudicar a los promotores. Además, la renta de una vivienda protegida puesta en alquiler no debería superar nunca el 30% de los ingresos de la unidad familiar, de modo que puedan atenderse todas las necesidades primarias (alimentación, vestido y calzado, agua, energía, equipamiento del hogar y gastos de conservación de la vivienda, salud, enseñanza, transporte y cultura). Estos factores dan lugar a la Recomendación 6ª.

²⁵ Fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 24/2012, de 31 de agosto, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.

²⁶ Realizada en el marco del Memorando de Entendimiento firmado entre las autoridades españolas y europeas el 20 de julio de 2012.

²⁷ *Sareb* gestiona activos en torno a 55.000 millones de euros, procedentes de las entidades nacionalizadas (*Grupo 1*) y de los bancos que han necesitado asistencia financiera (*Grupo 2*), según los parámetros definidos por los planes de reestructuración aprobados por la Comisión Europea el 28 de noviembre de 2012.

²⁸ Durante el período de puesta en marcha de la *Sareb* se fijaron unas tasas de transferencia para cada tipo activo: descuento del 63% sobre el valor bruto en libros para los activos adjudicados y del 45,6% para préstamos. El recorte medio para cada tipo de activo es: un 54,2% para vivienda nueva, un 63,2% para promoción en curso y un 79% para el suelo.

4. RECOMENDACIONES

De conformidad con los artículos 28 y 30 de la Ley Orgánica 3/1981, del Defensor del Pueblo, termina este estudio con la formulación de las siguientes Recomendaciones a las Administraciones públicas que no estén actuando como se indica o lo hacen sin la suficiente intensidad, control y eficacia.

1.ª REGISTROS

A) Que se implanten **registros o bases de datos de vivienda protegida**, o se mejoren los ya existentes, donde se inscriban todas, tanto de promoción pública como privada, desde la obtención de la calificación definitiva hasta que transcurra el plazo de protección o se produzca la descalificación.

Esta Recomendación se dirige también a los Ayuntamientos que no dispongan de registro, especialmente si no hay conexión apropiada con el Registro autonómico.

El Registro ha de diseñarse y contener suficientes datos, para permitir un control fiable del número de viviendas protegidas en la Comunidad o Ciudad Autónoma y de su situación. Con unos registros autonómicos diseñados en forma homogénea sería posible evaluar la situación en cada instante sobre el entero ámbito nacional.

Los **datos** que habrían de constar son al menos los siguientes:

- la ubicación de la vivienda
- la modalidad de promoción
- el tipo de vivienda
- superficie
- datos del registro de la propiedad y referencia catastral
- el modo de acceso
- el año de construcción
- las fechas:
 - de calificación/declaración provisional y definitiva
 - de adjudicación
 - del contrato
 - de la ocupación de la vivienda
- la identidad del adjudicatario, y
- todas aquellas vicisitudes de la vivienda durante el periodo de protección (por ejemplo, la desocupación y su causa).

B) Que los **registros o bases de datos de solicitantes de vivienda** recojan todos los solicitantes de vivienda de protección oficial, y sus preferencias de acceso, ingresos, etc., con el fin de conocer de forma fiable las necesidades de vivienda y las posibilidades reales de acceder a ella que tienen los apuntados al registro.

C) El contenido y organización de los registros de vivienda protegida y de solicitantes de vivienda protegida **deben permitir a las administraciones autonómicas conocer la necesidad** actualizada de vivienda de protección públicas, para acometer los planes públicos de intervención en los mercados de vivienda y suelo. Las Administraciones autonómicas deben ser capaces de cruzar los datos reales y actualizados de necesidad de vivienda protegida, procedentes de su gestión administrativa, con la oferta pública de vivienda protegida, y con la oferta pública de suelo, promoción y edificación, y sus recursos presupuestarios y financieros.

2.ª COLABORACIÓN ENTRE ADMINISTRACIONES Y ENTRE ESTAS Y LOS CIUDADANOS

A) Es necesaria la **colaboración entre administraciones**, especialmente entre las CCAA y los municipios. Estos tienen una información más fiable sobre la situación real de las personas en cuanto a la vivienda que ocupan o necesitan.

B) La colaboración ha de darse también y muy especialmente entre los Servicios de Vivienda y los Servicios Sociales.

C) Es recomendable utilizar fórmulas de **encomienda de gestión**, de modo que, sin cesión de titularidad de la competencia ni de la propiedad de los inmuebles, las funciones materiales y técnicas puedan ser realizadas por otros órganos o entidades si resulta más eficaz o cuando la Administración directamente competente carezca de los medios idóneos para gestionar la vivienda protegida. Puede ser el caso de parques municipales de viviendas, que podrían ser gestionados por la Comunidad Autónoma; pero también al contrario, pueden darse casos de parques autonómicos que serían mejor gestionados directamente por los ayuntamientos correspondientes.

D) Es recomendable utilizar fórmulas de **encomienda de gestión también a entidades sin ánimo de lucro y asociaciones de vecinos**, es decir, a grupos y organizaciones con capacidad de gestión suficiente para cada ámbito, normalmente pequeño pero apto para una gestión muy próxima al problema de que trate.

Siendo la vivienda un bien básico, en ocasiones la solución del problema del alojamiento lleva consigo simultáneamente la de otros muchos problemas aparejados (discapacidad, marginación). Por el contrario, en ocasiones, proporcionar una vivienda puede resultar insuficiente si la medida no se acompaña de otras (atención social, sanitaria, educativa, psicológica, de empleo). En este complejo entramado de problemas, la atención prestada por agrupaciones sociales del más diverso tipo puede ser estratégica y decisiva.

Esta encomienda de gestión no supone la entrega de las funciones públicas a los grupos y entidades privadas. La protección del derecho constitucional de disfrute

de una vivienda, como la de cualquier otro derecho, es función de los poderes públicos y no de las personas particulares.

3.ª INSPECCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

A) La Administración autonómica debe **implantar o mejorar** la actuación contra el fraude mediante la inspección. La actuación planificada es considerablemente más efectiva. Se debe implantar, si no existe, un servicio de inspección y control de la vivienda protegida dotado de suficientes medios técnicos y personales. Si se opta por un modelo donde las funciones de inspección y control no constituyen un servicio administrativo diferenciado, su dotación con suficientes medios sigue siendo esencial.

B) Las inspecciones deben realizarse **de oficio** y no solo tras denuncia de particular. La visita de las viviendas requiere **planificación previa**. El sistema de sanción de la infracción debe contar con respuestas eficaces y proporcionadas, en unos casos la imposición de multas, en otros también la restitución de cosas y, en supuestos determinados, la expropiación de la vivienda.

C) Las inspecciones no deben alcanzar solo a las viviendas protegidas de promoción pública, sino **también a las de promoción privada**.

D) Para probar la falta de ocupación de la vivienda **no puede en ningún caso atentarse contra la intimidad y el secreto de las comunicaciones**. Las leyes autonómicas de vivienda que autorizan expresamente a la Administración para proveerse de estos datos, deben siempre ser aplicadas con respeto a los derechos fundamentales de las personas cuya situación se investiga.

E) El desconocimiento por la entidad gestora del fallecimiento del titular de una vivienda protegida se subsanaría mediante el **cruce de datos con el Registro Civil**: conexión de un registro o una base de datos de los titulares de las viviendas con los registros civiles.

F) Esta recomendación se dirige también a los ayuntamientos que no dispongan de un servicio de inspección o si el existente es inadecuado.

4.ª MEDIDAS RECOMENDADAS A LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA FACILITAR LA OCUPACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS

A) Adoptar **medidas** encaminadas a modificar el régimen de las viviendas con protección pública que estén vacías **para facilitar su ocupación**. En concreto:

- Recalificación de viviendas, inicialmente calificadas para venta, al régimen de alquiler, y reconocer a los promotores y a los inquilinos las subvenciones por arrendamiento (véase Recomendación 5ª).

- Autorización temporal para utilización en arrendamiento de viviendas calificadas para venta, extendiendo las ayudas públicas previstas para los alquileres.
- Las ayudas públicas al alquiler deben dirigirse a las capas de la población más necesitadas, con controles para evitar el fraude.
- Intermediación de alquiler de viviendas desocupadas, con avales para los inquilinos, seguros de impago de rentas, acondicionamiento de viviendas puestas en alquiler y subvenciones a los inquilinos, formalización gratuita del contrato, abono de la fianza, etcétera.
- Fomento del arrendamiento con opción de compra mediante el ejercicio gratuito de la opción o sin penalización no se ejercita. Aplicación de descuento de las cantidades pagadas en concepto de alquiler si se ejercita la opción. Cuando el beneficiario ejerce la opción, mantener las ayudas que haya recibido.
- Facilitar a los solicitantes la tramitación necesaria de los procedimientos de adjudicación de vivienda protegida, simplificándola de modo que resulte más ágil y así sea más fácil acceder a la vivienda que se necesita. Reducir los plazos de tramitación, con el objetivo de abreviar la adjudicación de una vivienda protegida a quien la necesita y espera.

B) Ejercitar, o hacerlos más frecuentes, los **derechos de adquisición preferente** (tanteo y retracto); y constituir **derechos de superficie** como forma de disposición de suelo. Estos instrumentos, que tienen la finalidad de flexibilizar la actuación pública y contribuyen al aumento del patrimonio público inmobiliario, son muy poco utilizados y se recomienda su uso. Estudiar una regulación de estos derechos también para los casos de las personas inscritas en los registros de solicitantes de viviendas protegidas.

C) Que se realice en los inmuebles las obras de reparación necesarias con la máxima celeridad.

D) Alternativamente, arbitrar un procedimiento para establecer la preferencia entre los **demandantes** que voluntariamente estén **dispuestos a acceder a viviendas vacías, asumiendo ellos mismos las reparaciones precisas**. La entidad propietaria de la vivienda debe tener en cuenta el coste que deja de asumir directamente y puede repercutirlo bajando la renta del alquiler.

5.^a RECALIFICAR A ALQUILER EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Se recomienda a las administraciones competentes de calificación la **recalificación del régimen de protección**, de las viviendas que estén destinadas a venta **hacia un régimen de alquiler**, antes del transcurso del plazo de duración del régimen de protección, o la descalificación anticipada con nueva calificación a un régimen de

alquiler, de oficio o a solicitud de su titular, y siempre que no conste en el registro de la propiedad ningún asiento contradictorio que impida la recalificación. La recalificación podría atenerse a las siguientes reglas:

- A. La recalificación sólo podría basarse en razones de interés público o social y siempre respecto de viviendas protegidas en régimen de venta, incluso si están ocupadas.
- B. Si es a solicitud del titular, la recalificación se adoptaría de mutuo acuerdo entre éste y la administración, con o sin incentivos y ayudas.
- C. Si es de oficio, la recalificación se adoptaría con previa audiencia del titular si se tratara de viviendas de promoción privada y con ofrecimiento de todos o algunos de los siguientes incentivos y ayudas:
 - a) Bonificación o aplazamiento en el reintegro de las ayudas o beneficios recibidos;
 - b) subvención de obras de mejora o conservación;
 - c) subvención de las rentas por alquiler, de primas de seguro o de otros gastos.

6.ª DETERMINACIÓN DE LA RENTA DE ALQUILER

La **determinación de la renta por alquiler de viviendas protegidas** ha de atender a criterios objetivos, los exigibles para su finalidad, que no es la rentabilidad esperada de la inversión hecha en la transformación del suelo para su conversión en edificable y en la construcción. La renta ha de ser accesible para quienes no pueden acceder a una vivienda libre, y permitir a las personas beneficiarias y sus familias permanecer en la vivienda.

Conforme a lo razonado en la Conclusión 12ª, con la finalidad de obtener rentas concordantes con precios de referencia, que no perjudiquen a los promotores y que se ajusten a todas las necesidades primarias que los ingresos familiares han de atender, se recomienda que la renta anual correspondiente a cada vivienda protegida puesta en alquiler se fije de modo que no supere:

- El 3 por ciento del precio determinado por la *Sareb* para viviendas del entorno.
- Entre el 2 y el 4 por ciento del coste de amortización del promotor.
- El 30 por ciento de los ingresos de la unidad familiar.

Igualmente, el precio del alquiler necesariamente deberá tener en cuenta la ubicación geográfica de la vivienda protegida, en función del parque de viviendas de estas características existentes en la población de que se trate.

ANEXOS¹

1. RELACIÓN DE DATOS RECIBIDOS DE LAS ADMINISTRACIONES
2. DEFINICIONES DE VIVIENDA VACÍA EN LAS LEYES
3. CONTESTACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES
4. VIVIENDAS VACÍAS EN DIEZ GRANDES NÚCLEOS URBANOS

¹ Se pueden consultar en: <http://www.defensordelpueblo.es>

ANEXOS

1. RELACIÓN DE DATOS RECIBIDOS DE LAS ADMINISTRACIONES
2. DEFINICIONES DE VIVIENDA VACÍA EN LAS LEYES
3. CONTESTACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES
4. VIVIENDAS VACÍAS EN DIEZ GRANDES NÚCLEOS URBANOS

ANEXO 1

RELACIÓN DE DATOS RECIBIDOS DE LAS ADMINISTRACIONES

Como indica el texto principal de este informe, no ha sido posible obtener datos comparables, de modo que las tablas del apartado II clasifican la información recibida de las CCAA sólo hasta el punto en que ello ha resultado viable sin merma de la claridad. Para alcanzar un grado de matiz más alto, se ha preparado este Anexo con la información en forma de listados más completos.

A) *Número total de viviendas protegidas existentes*

- ANDALUCÍA
 - 29.251 Viviendas calificadas definitivamente entre el 1 de enero de 2009 y 31 de mayo de 2012, independientemente del plan estatal o autonómico por el que se financien:
 - 11.996 de promoción privada:
 - 9.716 en régimen de venta.
 - 2.280 en régimen de arrendamiento.
 - 17.255 de promoción pública:
 - 12.780 en régimen de venta.
 - 4.475 en régimen de arrendamiento.
- ARAGÓN
 - 7.332 viviendas protegidas de promoción privada calificadas provisionalmente (Plan Estatal 2009-2012).
 - 4.282 tienen ya la calificación definitiva (fin de obras de acuerdo con la normativa).
 - 5.166 han sido ya adjudicadas.

No ha sido construida ninguna vivienda de promoción pública al amparo del Plan Estatal 2009-2012.
- CANARIAS
 - 46.975 viviendas de promoción pública del Gobierno de Canarias.
 - 1.282 viviendas de promoción pública adjudicadas en el período 2009-2012²⁹.
 - 3.897 viviendas protegidas de promoción privada calificadas definitivamente y adquiridas por los ciudadanos en el periodo 2009-2012.
- CANTABRIA
 - 326 viviendas construidas y que han obtenido cédula de calificación definitiva al amparo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- CASTILLA Y LEÓN
 - 6.848 viviendas protegidas de promoción privada promovidas al amparo del Plan Estatal 2009-2012:
 - 2.582 viviendas visadas.
 - 2.333 viviendas terminadas.

²⁹ De la información recibida no puede deducirse con rotundidad que estas 1.282 viviendas formen parte del grupo de 46.975 de promoción pública del Gobierno de Canarias.

- CASTILLA-LA MANCHA
 - 20.675 viviendas protegidas calificadas entre 1 de enero de 2007 y 31 de octubre de 2011.
 - 2.131 son viviendas de Iniciativa Pública.
 - 19.705 en régimen de venta.
 - 970 en régimen alquiler.
 - 10.268 viviendas pertenecientes al parque de promoción pública de la Junta de Comunidades.
- CATALUÑA
 - 8.659 viviendas construidas y calificadas definitivamente (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012), de las que:
 - 4.055 en régimen de venta.
 - 4.604 en régimen de arrendamiento.
- COMUNIDAD DE MADRID
 - 20.635 viviendas en explotación propiedad del IVIMA.
- COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA
 - 6.979 viviendas protegidas en régimen de propiedad terminadas durante el periodo 2009-2011:
 - 2.120 viviendas de promoción pública.
 - 4.859 de promoción privada.
 - 563 viviendas protegidas en régimen de arrendamiento, con y sin opción a compra, durante el periodo 2009-2011:
 - 125 viviendas de promoción pública.
 - 438 viviendas de promoción privada.
 - 1.099 viviendas propiedad de NASUVINSA:
 - 111 viviendas protegidas nuevas.
 - 98 viviendas usadas.
 - 990 viviendas protegidas en régimen de arrendamiento.
- COMUNITAT VALENCIANA
 - 14.405 viviendas de promoción pública de la Generalitat Valenciana.
- EXTREMADURA
 - 13.527 viviendas de promoción pública en alquiler pertenecientes al Gobierno autonómico.
- GALICIA
 - 984 viviendas de protección autonómica con calificación definitiva construidas al amparo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 que aún no tienen el contrato visado:
 - 570 en régimen de venta.
 - 320 viviendas promovidas en régimen de cooperativa.
 - 49 viviendas en régimen de arrendamiento a 10 años.
 - 9 viviendas en régimen de arrendamiento a 10 años.
 - 36 alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables.
- ILLES BALEARS
 - 1.943 Viviendas protegidas con calificación provisional del Plan de Vivienda 2009-2012:
 - 761 viviendas de promoción pública (IBAVI y Ayuntamiento):

- 214 para venta.
 - 547 para arrendamiento:
 - 56 arrendamiento a 10 años.
 - 90 arrendamiento con opción a compra.
 - 304 arrendamiento a 25 años.
 - 97 alojamientos.
 - 1.182 viviendas de promoción privada:
 - 373 para venta.
 - 809 para arrendamiento:
 - 107 arrendamiento a 10 años.
 - 8 arrendamiento con opción a compra.
 - 662 arrendamiento a 25 años.
 - 32 alojamientos.
 - 4.343 viviendas de protección pública gestionadas por el Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI):
 - 1.074 de promoción pública en arrendamiento.
 - 3.269 de promoción pública en propiedad.
 - LA RIOJA
 - 3.136 viviendas de promoción privada construidas al amparo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012:
 - 1.924 viviendas calificadas provisionalmente.
 - 467 viviendas calificadas definitivamente.
 - 745 viviendas adjudicadas con contrato visado.
 - 2.527 viviendas promovidas por el Instituto de la Vivienda de La Rioja.
 - 11 viviendas del patrimonio autonómico.
 - PAÍS VASCO
 - El parque de viviendas de protección pública (asciende a 64.095, de las cuales 56.372 en régimen de compra y 7.723 en régimen de arrendamiento, con el siguiente desglose:
 - 5.495 en régimen de arrendamiento.
 - 20.852 en derecho de superficie.
 - 35.520 en propiedad.
 - 2.228 en venta para arrendamiento.
- Se han tramitado favorablemente 6.725 visados de contratos (3.996 son de compraventa y 2.729 son de arrendamiento).
- PRINCIPADO DE ASTURIAS
 - 8.362 Viviendas de promoción privada construidas al amparo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012:
 - 2.834 viviendas calificadas definitivamente (construidas).
 - 2.542 viviendas calificadas provisionalmente.
 - 2.986 viviendas adjudicadas.
 - 8.079 viviendas de promoción pública promovidas por Viviendas del Principado de Asturias, S.A. (VIPASA).

- REGIÓN DE MURCIA
 - 1.036 viviendas protegidas de promoción privada construidas al amparo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012:
 - 950 contratos de compraventa visados.
 - 407 solicitudes de subvenciones directas al adquirente.
 - 3.865 viviendas de promoción pública gestionadas por el Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia:
 - 1.501 en régimen de venta.
 - 2.030 en régimen de arrendamiento.
 - 334 en acceso diferido.
- CEUTA
 - 380 viviendas municipales.
 - 6.024 viviendas en régimen de VPO y VP censadas con contrato de compraventa.
- MELILLA
 - 97 viviendas propiedad de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Melilla:
 - 22 en fase de construcción.
 - 75 terminadas.
 - 35 vendidas.
 - 59 viviendas de protección oficial de promoción privada pendientes de financiación.

B) Número total de viviendas protegidas desocupadas

ANDALUCÍA ha suministrado un porcentaje: en torno a un 8% de las viviendas protegidas de nueva construcción, tanto de promoción pública como privada, en las que se prevé el acceso a la propiedad, no consta contrato de adquisición. Indica que en el caso de las viviendas destinadas a arrendamiento, el porcentaje es superior.

Los datos por Comunidad y Ciudad Autónoma son los siguientes:

- ARAGÓN: el 12% de las viviendas protegidas de promoción privada concertada no está ocupado. No proporciona datos sobre la ocupación de las viviendas de promoción pública. Informa de que hay 103 viviendas públicas terminadas desocupadas, entendiendo por desocupadas las finalizadas y no habitadas.
- CANARIAS
 - 76 viviendas protegidas desocupadas incluyendo promoción pública y privada a fecha de agosto de 2012 en proceso de rehabilitación y/o pendientes de adjudicar.
- CANTABRIA
 - 65 viviendas pendientes de adjudicar a fecha de junio de 2012:
 - 37 viviendas de promoción privada construidas al amparo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 pendientes de venta o arrendamiento por el promotor.

- 28 viviendas pendientes de adjudicar por municipios:
 - 27 viviendas pendientes de adjudicar por los municipios (régimen especial).
 - 1 vivienda pendiente de adjudicar por municipios (promoción pública).
- CASTILLA Y LEÓN
 - 944 viviendas vacantes a fecha de julio de 2012:
 - 871 viviendas protegidas de iniciativa privada desocupadas construidas al amparo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 porque no han podido ser vendidas por el promotor.
 - 73 viviendas vacantes del parque de viviendas de promoción directa de la Comunidad de Castilla y León.
- CASTILLA-LA MANCHA
 - 2.615 viviendas protegidas vacantes a fecha de mayo de 2012:
 - 2.394 viviendas protegidas de nueva construcción de promoción privada que han obtenido la calificación definitiva (desde 31 de octubre 2008-31 de octubre 2011) pero no han sido vendidas.
 - 221 viviendas vacantes de promoción pública.
- CATALUÑA
 - 3.264 pisos vacíos de protección oficial a fecha de septiembre de 2011:
 - Ha habido 446 adjudicaciones y entregas de llaves y 338 recuperaciones o incorporaciones de viviendas nuevas.
- COMUNIDAD DE MADRID
 - 1.890 viviendas vacías, explotadas por el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) a fecha de noviembre de 2012:
 - 284 viviendas en proceso de adjudicación.
 - 840 viviendas en reparación.
 - 766 viviendas ocupadas ilegalmente.
- COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA
 - 1.183 viviendas protegidas vacías a fecha de julio de 2012:
 - 618 viviendas protegidas de promoción pública y privada en régimen de propiedad construidas entre 2009-2011 sin adjudicatario.
 - 237 viviendas protegidas de promoción pública y privada en régimen de arrendamiento terminadas entre 2009-2011 sin adjudicatario.
 - 328 viviendas desocupadas propiedad o gestionadas por NASUVINSA:
 - 111 viviendas protegidas nuevas sin vender.
 - 98 viviendas usadas desocupadas consecuencia del derecho de tanteo y retracto (38 precisan arreglos).
 - 119 viviendas protegidas en arrendamiento:
 - 3 por carencia de demandantes.
 - 35 viviendas nuevas de arrendamiento con opción a compra en proceso de adjudicación.
 - 3 viviendas con contratos firmados pendientes de entrega de llaves.
 - 17 viviendas pendientes de reparación
 - Viviendas vacías disponibles: 1.026 (Viviendas protegidas de promoción pública y privada construidas entre 2009-2011 sin adjudicatario + Viviendas gestionadas por NASUVINSA sin vender, sin arrendatarios y consecuencia del derecho de tanteo y retracto).

- COMUNITAT VALENCIANA: 684 viviendas de promoción pública pendientes de adjudicación a fecha de octubre de 2012 debido a que falta presupuesto para reparar los desperfectos encontrados tras su recuperación o porque están ocupadas ilegalmente.
- EXTREMADURA: 163 viviendas desocupadas a fecha de enero de 2012³⁰.
- GALICIA
 - 447 viviendas de promoción pública vacantes a fecha de junio de 2012:
 - 11 viviendas reparadas, sin proceso de adjudicación en trámite.
 - 278 viviendas vacantes en trámite de adjudicación.
 - 70 viviendas ya adjudicadas pero pendientes de formalización del contrato.
 - 70 viviendas necesitan ser reparadas antes de su adjudicación.
 - 18 pendientes de reparación con expediente de adjudicación.
 - 289 viviendas vacantes disponibles (reparadas sin proceso de adjudicación + vacantes en trámite de adjudicación).
- ILLES BALEARS
 - 287 viviendas vacías pertenecientes al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) a fecha de enero de 2012:
 - 103 viviendas en régimen de compraventa.
 - 184 viviendas en régimen de arrendamiento.
- LA RIOJA
 - 1.018 viviendas disponibles/desocupadas a fecha de enero de 2012:
 - 68 viviendas desocupadas pertenecientes al Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A. (IRVISA).
 - 950 viviendas disponibles de promoción privada.
- PAÍS VASCO: no hay ninguna vivienda protegida vacía de manera estructural, únicamente dejan de estar habitadas en situaciones coyunturales derivadas del desfase entre la desocupación y la nueva ocupación, pero el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del Gobierno Vasco, afirma que son pocas y que, dada la brevedad del plazo en que permanecen así, la cifra carece de significación.
- PRINCIPADO DE ASTURIAS
 - 540 viviendas vacantes pertenecientes a Viviendas del Principado de Asturias S.A. (VIPASA) a fecha de enero de 2012:
 - 88 viviendas disponibles (reparadas y a disposición de los ayuntamientos).
 - 27 viviendas vacantes para erradicación del chabolismo.
 - 31 viviendas ocupadas ilegalmente pendientes de resolver judicialmente.
 - 317 viviendas no disponibles por estar pendientes de reparación para ser adjudicadas.
 - 20 viviendas vacantes de nueva promoción con lista de reserva de solicitantes.
 - 16 viviendas ya adjudicadas pero pendientes de formalización del contrato de arrendamiento.
 - 16 viviendas reservadas.
 - 3 viviendas vacantes sin propuesta de adjudicación por los Ayuntamientos, para las que se va a abrir una nueva convocatoria.
 - 21 viviendas en trámite de adjudicación, finalizado el plazo de solicitudes.

³⁰ Sin embargo, la Comunidad Autónoma no considera protegidas las viviendas de promoción privada, aunque hayan recibido ayudas públicas.

- 118 viviendas vacantes disponibles (reparadas y a disposición de ayuntamientos, vacantes para erradicación del chabolismo y vacantes sin propuesta de adjudicación).
- 62: otras vacantes, de las cuales:
 - 39 en arrendamiento.
 - 23 pendientes de venta.
- REGIÓN DE MURCIA
 - 264 viviendas de promoción pública desocupadas o vacías a fecha de septiembre de 2012:
 - 164 viviendas están pendientes de finalizar el proceso regulación.
 - 52 viviendas tienen ocupantes ilegales pendientes desahucio.
 - 27 viviendas están pendientes de una propuesta adjudicación por los servicios sociales municipales.
 - 20 viviendas pendientes de formalización de contrato.
 - 1 vivienda pendiente para reparar.
 - 27 viviendas desocupadas disponibles pendientes de propuesta de adjudicación.
- CEUTA: 8 viviendas de promoción pública ocupadas ilegalmente, respecto de las que se está tramitando el desahucio judicial (agosto 2012).
- MELILLA
 - 6 viviendas ocupadas irregularmente y pendientes de desahucio.
 - 8 viviendas recuperadas tras la tramitación de expedientes de extinción de contrato de arrendamiento.

C) Los registros de la situación de las viviendas protegidas

Pocas CCAA poseen registros sistematizados sobre el estado en que se encuentran las viviendas protegidas en su Comunidad. Es el caso de CASTILLA-LA MANCHA y PAÍS VASCO:

- CASTILLA-LA MANCHA: el Registro de Viviendas con Protección Pública tiene como objetivo conocer el número, características y localización de todas las viviendas existentes en la región:
 - Al inscribir las viviendas se incluyen especificaciones como modalidad de promoción, tipo, superficie, datos del registro de la propiedad, sistema de acceso, año de construcción, fecha de calificación/declaración provisional y definitiva, fecha de adjudicación, fecha del contrato, fecha de ocupación y fecha de terminación del régimen de protección.
 - Las inscripciones se actualizan conforme se van produciendo los actos administrativos del expediente de calificación/declaración.
 - La baja en el registro se produce al transcurrir por completo el plazo del régimen de protección de la vivienda.
- PAÍS VASCO: el Registro de Vivienda de Protección Pública se institucionaliza en 2008 y recoge sistematizadamente la totalidad de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en la CCAA. Se divide en los siguientes libros:
 - Viviendas de protección oficial de régimen general.
 - Viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas sociales.
 - Viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico.
 - Viviendas tasadas municipales de régimen general.

- Viviendas tasadas municipales de régimen especial.
- Alojamientos rotacionales, sin perjuicio de su no consideración como vivienda.

Otras CCAA, aunque no cuentan con un instrumento específico creado como Registro, disponen de bases de datos sobre la situación de las viviendas protegidas. Es el caso de:

- COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA
 - Carece de un registro especial sobre la situación de cada vivienda pero si disponen de bases de datos sobre la situación administrativa (terminadas, adjudicadas) en que se encuentran las viviendas protegidas de promoción pública y privada construidas en los últimos 3 años.
 - NASUVINSA sí dispone de datos de las viviendas que gestiona.
- EXTREMADURA: dispone de una base de datos que se actualiza automáticamente una vez detectada de oficio o a instancia de parte una alteración en el uso o destino de las viviendas.
- PRINCIPADO DE ASTURIAS: la Sociedad Pública del Principado de Asturias (VIPASA) dispone de una base de datos en la que registra las viviendas que gestiona, incluyendo los motivos y situación de las vacantes. Mensualmente informa a cada Ayuntamiento de las viviendas disponibles en el Concejo para que propongan adjudicatario.
- LA RIOJA
 - La Administración conoce el número y situación de las viviendas de protección oficial de promoción privada y publica en su página web la oferta disponible.
 - También controla las viviendas de protección pública pertenecientes al patrimonio autonómico y las del Instituto de la Vivienda de La Rioja.
- REGIÓN DE MURCIA
 - El Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia cuenta con una base de datos en la que está recogida la totalidad de los inmuebles que gestiona. con indicación de los municipios donde están ubicados y su adjudicatario.
 - La Región lleva también un control sobre la situación administrativa de las viviendas protegidas de promoción privada.

No consta que tengan constituido el Registro ni han informado de bases de datos, aunque sabemos que tienen cierto control sobre las viviendas protegidas:

- ANDALUCÍA
- ARAGÓN
- CANARIAS
- CANTABRIA
- CASTILLA Y LEÓN
- CATALUÑA
- COMUNIDAD DE MADRID
- COMUNITAT VALENCIANA
- GALICIA
- ILLES BALEARS

- CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA
- CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

D) Actuaciones para asegurar que las viviendas protegidas estén ocupadas por sus legítimos adjudicatarios y se destinan a residencia habitual y permanente

La COMUNIDAD DE MADRID no ha facilitado ningún dato sobre los controles que realiza o el número de inspecciones y expedientes incoados.

Otras han contestado este apartado informando sobre el órgano encargado del control y con frases genéricas, como que tratan de adjudicar lo antes posible la vivienda que queda desocupada, o que hacen inspecciones, periódicas o cuando hay denuncia. Son:

- CASTILLA Y LEÓN
- CASTILLA-LA MANCHA
- CATALUÑA
- GALICIA
- ILLES BALEARS

Han facilitado información más concreta:

ANDALUCÍA

- La Dirección General de Vivienda prevé la incorporación de un cuerpo de inspectores.
- Desde 2008 se han incoado 98 expedientes sancionadores (53 de oficio y 45 por denuncia). La infracción más habitual es no destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente, o mantenerlas deshabitadas sin causa justificada durante más de 3 meses.

ARAGÓN: cuenta con una Sección de Inspección de Vivienda que tramita denuncias y realiza inspecciones de oficio:

- 587 actuaciones en promociones privadas (57 por denuncias y 291 de oficio) entre 2009-2011.
- 34 en promociones públicas (todas iniciadas de oficio) entre 2009-2011.
- En los años 2009-2011 hubo 148 propuestas de incoación por desocupación de vivienda:
 - 35 en Huesca
 - 40 en Teruel
 - 73 en Zaragoza
- De esas propuestas han sido resueltas 103:
 - 19 en Huesca
 - 26 en Teruel
 - 58 en Zaragoza

CANARIAS: no dispone de un Servicio de Inspección de Vivienda. La Comunidad Autónoma no realiza inspecciones de oficio sino que el departamento de disciplina pública actúa en virtud de las denuncias que recibe.

- En el período 2009-2012 se han tramitado 176 expedientes de desahucio de viviendas protegidas de promoción pública por ocupación ilegal.

CANTABRIA: no dispone de un Servicio de Inspección de Vivienda Protegida, pero la Dirección General de Vivienda y Arquitectura realiza un control de ocupación e inspecciones de oficio y tras denuncia.

- Número de inspecciones realizadas (2009-2011): 2.596.
- Viviendas desocupadas con sanción firme: 90.

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA: las funciones de control e inspección no están atribuidas a un único Servicio de Inspección sino que están compartidas entre la Sección de Gestión Económica y Planificación y la Sección de Asistencia en materia de Vivienda.

- De la planificación y gestión procedimental se encargan dos jefes de sección, auxiliados por dos administrativas cada uno y una técnico de Administración Pública. Además, 13 agentes de la Policía foral forman la brigada de visita de viviendas.
- 2009-2011: se ha inspeccionado 3.955 viviendas.

COMUNITAT VALENCIANA: en el Centro de Gestión de la Vivienda Pública, perteneciente al Instituto Valenciano de Vivienda, presta servicio un equipo de 6 inspectores que, tanto de oficio (calendario de actuaciones) como tras denuncia, revisa el patrimonio de promoción pública controlando la ocupación de las viviendas, su uso y los problemas.

- Se han realizado más de 30.000 inspecciones en viviendas de promoción pública, locales y plazas de garaje en los últimos 3 años.

LA RIOJA: ha puesto en marcha un Plan de Inspección de Vivienda de Protección Oficial que prevé 5 Áreas de inspección en función de las materias que son objeto de control:

- Acceso a las viviendas protegidas: 19.310 actuaciones (2010- 2011).
- Formalización de contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas protegidas: 3.854 actuaciones (2010-2011).
- Destino y ocupación de las viviendas protegidas: 3.080 actuaciones (2010-2011).
- Calidad en la edificación: 339 actuaciones (2010-2011).
- Precios máximos de venta y renta: 1.894 (2010-2011).

PAÍS VASCO

- Desde 2004 la Viceconsejería de Vivienda cuenta con un Servicio de Inspección de Vivienda Protegida, formado por un equipo de inspectores por cada una de las tres Delegaciones Territoriales de Vivienda; actúan de oficio visitando las viviendas según un calendario preestablecido. Al terminar 2012 se habrá inspeccionado todo el parque protegido.
- Se ha multado con más de 1,6 millones de euros a 743 titulares de pisos protegidos por haber cometido algún fraude con el inmueble.
- La infracción más habitual es que no se destine la vivienda a domicilio habitual y, en menor medida, la realización de contratos de alquiler sin autorización administrativa.

PRINCIPADO DE ASTURIAS

- Respecto a las viviendas de promoción pública, VIPASA inspecciona periódicamente las viviendas, locales y garajes. Para ello cuenta con un “Área de inspección” compuesta por 2 inspectores que llevan a cabo inspecciones programadas con carácter sistemático en el Plan anual y tras denuncia.
- Inspecciones realizadas 2009-2012: 12.805 (4.735 del Plan anual).
- Entre 2009 y 2011 se han realizado 669 propuestas de no renovación del contrato de arrendamiento.

- No existe un Servicio de Inspección de Vivienda protegida de Promoción Privada, por lo que el control se realiza a través de las denuncias de particulares y ayuntamientos:
- En el curso 2011-2012 se han iniciado 4 expedientes sancionadores que afectan a 234 viviendas.

REGIÓN DE MURCIA

- El Instituto de la Vivienda y Suelo carece de un servicio propio de inspección de viviendas protegidas de promoción pública.
- Existe un Servicio de Inspección dependiente de la Dirección General del Territorio y Vivienda, para las viviendas de promoción privada:
 - 237 inspecciones realizadas en los últimos tres años (80% iniciados por denuncias de particulares)

CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA

- Carece de Servicio de Inspección de Vivienda pero está prevista su creación.
- Actualmente hay 8 viviendas ocupadas ilegalmente en trámite de desahucio.

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

- 2009-2011: 34 expedientes con resolución sancionadora por uso indebido de vivienda.

E) Medidas necesarias para que las viviendas sean ocupadas rápidamente. Número de solicitantes de vivienda registrados. Registro de solicitantes

Todas las CCAA, salvo la CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA, disponen de un Registro de solicitantes de vivienda protegida. Aunque la COMUNIDAD DE MADRID y EXTREMADURA no han enviado información en este aspecto, tenemos constancia de que sí disponen de un registro de esta naturaleza. Únicamente MELILLA carece de él, pero anuncia que lo creará en breve.

Sin embargo, no todas las CCAA han suministrado el número de solicitantes inscritos. Es el caso del PAÍS VASCO, que dispone de una base de datos actualizada de todos los solicitantes, en la que se distinguen las preferencias de acceso, ingresos, etc., de cada uno de ellos, pero no ha remitido el número de personas inscritas. GALICIA tampoco ha dado ningún dato sobre la cifra de personas inscritas en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma.

ANDALUCÍA: 82.646 demandantes inscritos en el *Registro de Demandantes de Vivienda Protegida* en, al menos, algún municipio andaluz a fecha de agosto 2012.

ARAGÓN: 26.119 inscritos en el *Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida* a fecha de octubre de 2012, de los que:

- 12.038 solicitantes para viviendas en propiedad.
- 8.585 solicitantes para viviendas en alquiler.
- 5.496 solicitudes en propiedad y alquiler.

CANARIAS: 24.484 inscritos en el *Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida* de Canarias a 16 de junio de 2012.

CANTABRIA: 23.545 solicitantes inscritos en el *Registro de Demandantes* a fecha de 5 de junio de 2012.

CASTILLA Y LEÓN: 36.295 solicitantes inscritos en el *Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León* a fecha de julio de 2012.

CASTILLA-LA MANCHA: 27.477 demandantes inscritos en el *Registro de Viviendas con Protección Pública* a fecha de junio de 2012.

CATALUÑA: 71.926 personas inscritas en el *Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial* a fecha de octubre de 2012.

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA: 7.605 demandantes inscritos en el Censo de Solicitantes de Vivienda Protegida a fecha de julio de 2012.

COMUNITAT VALENCIANA: 11.000 personas inscritas a fecha de octubre de 2012.

ILLES BALEARS: 4.746 demandantes inscritos en el *Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de las Islas Baleares* a fecha de septiembre de 2012.

LA RIOJA: 2.455 personas inscritas en el *Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida* a fecha de junio-julio 2012.

PRINCIPADO DE ASTURIAS: 5.077 demandantes registrados en el *Registro de Demandantes de Vivienda* a fecha de junio de 2012.

REGIÓN DE MURCIA 3.543 demandantes inscritos en el *Registro de Demandantes de Vivienda Protegida* a fecha de septiembre de 2012.

CEUTA: 2.343 demandantes inscritos en su base de datos a fecha de marzo 2012.

ANEXO 2

DEFINICIONES DE VIVIENDAS VACÍAS EN LAS LEYES

Pese a su carácter más técnico, se considera necesario tratar con algún detalle este asunto porque es el fundamento de algunas de las conclusiones de este informe.

La primera referencia a las viviendas desocupadas en el ámbito de las viviendas de protección pública, se contenía en el artículo 1.1 de la Ley 24/1977, de 1 de abril, de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas de protección oficial: “Existirá causa de interés social a efectos de la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad respecto de las viviendas de protección oficial (...) cuando se mantenga habitualmente deshabitada la vivienda, a no ser que la desocupación obedezca a justa causa”. Este precepto sigue vigente.

El artículo 56 del Real Decreto 3148/1978, que desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, sobre política de vivienda, considera infracción muy grave “desvirtuar el destino de domicilio habitual y permanente configurado en el artículo 3 de la presente disposición, o dedicar la vivienda a usos no autorizados cualquiera que sea el título de su ocupación”. Esta obligación se concreta en el artículo 3 del Real Decreto:

Las Viviendas de Protección Oficial habrán de dedicarse a domicilio habitual y permanente sin que, bajo ningún concepto, puedan destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso.

A tal efecto se entenderá por domicilio permanente el que constituya la residencia del titular, bien sea propietario o arrendatario, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que éste, su cónyuge o los parientes, de uno u otro, hasta el tercer grado, que convivan con el titular ejerzan en la vivienda una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

Asimismo se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa.

Aunque han sido muchas las sentencias judiciales sobre qué debe considerarse como justa causa de la desocupación de una vivienda, lo cual podría ayudar a sentar criterios para obtener una definición general de vivienda protegida vacía, sin embargo las normas aprobadas (con la salvedad de las antes citadas) se han referido casi siempre a las viviendas *libres* desocupadas, y concretamente desde un punto de vista tributario, como ha sucedido, por ejemplo, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En efecto, el artículo 73 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre de las Haciendas Locales³¹, previno en el último párrafo de su número 4 la posibilidad de que los ayuntamientos pudieran exigir un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del IBI, en el supuesto de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente. Este precepto fue modificado por la Ley 51/2002, derogada a su vez por el Real Decreto Legislativo 2/2004, que aprobó el texto refundido de la Ley de Haciendas Locales. Esta innovación legislativa, cuya finalidad era, como señalaba el apartado III de la exposición de motivos, facilitar a los ciudadanos el disfrute de una vivienda digna y adecuada mediante la incorporación de viviendas vacías al mercado de alquiler penalizando la desocupación de inmuebles residenciales, remitía sin embargo a un posterior desarrollo reglamentario la definición del concepto de vivienda desocupada. Como resulta que todavía no se ha aprobado esa definición, los ayuntamientos no pueden aplicar el recargo en el IBI, y ello a pesar de que hayan sido muchos los ayuntamientos

³¹ Actualmente es el artículo 72 del texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

que se han manifestado a favor de implantar esta medida disuasoria de mantener las viviendas vacías. Aunque es verdad que durante la década 2001-2011 ha habido varios intentos de aprobar la norma que posibilitara aplicar el recargo (la Comisión de Economía y Hacienda del Congreso de los Diputados, aprobó una proposición no de ley en este sentido, sesión de 19 de octubre de 2005), hasta la fecha sigue sin haber una norma estatal que defina la ‘vivienda desocupada’.

Mientras, en el ámbito estatal se sigue discutiendo sobre si esa definición debe hacerse con rango de ley o basta el reglamentario, como estaba previsto en la LRHL, y sobre la conveniencia de penalizar fiscalmente a los propietarios de viviendas vacías. Determinadas comunidades autónomas han procedido ya a establecer la definición de vivienda desocupada, como presupuesto previo a la aplicación de medidas dirigidas a reducir el número de viviendas que se encuentran en esa situación.

Sin embargo, como ya hemos apuntado, las definiciones se refieren a las viviendas libres y no a las que tienen algún tipo de protección pública o a las que obtuvieron calificación autonómica de vivienda protegida. Es cierto que se han aprobado normas que inciden en las desocupadas pertenecientes a las Administraciones autonómicas o a los órganos de gestión y control de los parques públicos de viviendas. Sin embargo, no definen expresamente ni regulan tan detalladamente la situación de ‘vacía’ como sí se ha hecho con las libres. La carencia de una especificación para las viviendas protegidas desocupadas se podrá suplir con la de las libres.

Como vamos a ver, las definiciones vigentes de vivienda vacía no se refieren expresamente a la vivienda protegida, y se encuadran en las medidas adoptadas por las CCAA para luchar contra la existencia de tan alto número de viviendas vacías en manos de particulares.

La Comunidad Foral de Navarra fue la primera que recogió la figura de vivienda desocupada y que procedió a regular un impuesto aplicable al caso en la Ley Foral 2/1995, de Haciendas Locales de Navarra. No obstante, ningún ayuntamiento ha llegado a aplicar aún este impuesto, si bien el de Pamplona ha aprobado la Ordenanza fiscal nº 6 de 19 de octubre 2007 reguladora del Impuesto sobre Viviendas Desocupadas.

Más tarde, la Comunidad Foral de Navarra aprobó la Ley Foral 8/2004, de Protección Pública a la Vivienda; fue derogada por la Ley Foral 10/2010, del Derecho a la Vivienda en Navarra, cuyo artículo 72 dice que se considerará desocupada la vivienda cuando la ausencia de sus adquirentes u ocupantes legítimos no sea transitoria, intermitente o provisional, y enumera los factores que se podrá tener en cuenta a efectos de prueba de la falta de ocupación.

Mediante el Decreto del Gobierno Vasco 316/2002, se promovió e impulsó el “Programa de Vivienda Vacía”, se estableció su régimen jurídico y se encomendó su gestión a la Sociedad Pública *Vivienda y Suelo de Euskadi S.A./ Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.* (VISESA). Con posterioridad, esta sociedad pública pasó a denominarse Sociedad Pública de Gestión de Viviendas en Alquiler/Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, S.A. Para la incorporación de una vivienda en ese programa se requería que fuera una vivienda libre que no hubiese estado ocupada o arrendada en los nueve meses anteriores y que estuviese disponible para su uso.

La Comunidad de Castilla y León reguló mediante el Decreto 100/2005 la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) está integrada por las viviendas vacías que los propietarios pongan a disposición de la *Sociedad de Gestión de Infraestructuras de Castilla y León, SA* (GICAL SA), a través de cualquier título válido.

El Principado de Asturias dictó una Resolución el 15 de junio 2004, del Programa para el alquiler de viviendas vacías, cuyo fin es poner en el mercado en régimen de alquiler tanto viviendas de titularidad privada que se hallan deshabitadas en Asturias como viviendas de titularidad del Principado que permanezcan vacantes por más de un año.

La Comunidad Autónoma de La Rioja aprobó la Ley 2/2007, de Vivienda, en cuya disposición adicional segunda se da una definición de vivienda desocupada que coincide con la de la Ley Foral de Navarra de 2004, salvo la referencia que en esta se hacía a los efectos tributarios de la desocupación de una vivienda.

El artículo 3.d) de la Ley 18/2007, del Derecho a la Vivienda de Cataluña, define vivienda vacía como la que queda desocupada permanentemente, sin causa justificada, por un plazo de más de dos años. Evidentemente, si se aplicara este criterio en otros ámbitos y estadísticas, el número de viviendas vacías disminuiría significativamente. El artículo 42 de la misma ley enumera las actuaciones para evitar la desocupación permanente de las viviendas y, de acuerdo con su disposición adicional cuarta, el Gobierno de la Generalidad ha de impulsar las actuaciones necesarias para que el Gobierno del Estado apruebe el reglamento que permita hacer efectivo lo previsto en la Ley 39/1988, de las Haciendas Locales (actualmente, texto refundido de 2004).

El Decreto del Gobierno Canario 135/2009 regula las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, entre las que se encuentran las del Programa de la Bolsa de Vivienda Vacía. Esta Bolsa tiene por objeto el fomento y apoyo del alquiler mediante la puesta en el mercado de las viviendas que se encuentren desocupadas, con la prestación de los servicios que allí se enumeran.

Como se ha indicado, la disparidad de definiciones observada, cuando no la simple ausencia de definición o regulación de las viviendas desocupadas en bastantes comunidades autónomas, hace difícil hablar de un concepto general y unitario de vivienda vacía.

La dificultad aumenta cuando nos referimos a las viviendas desocupadas que tienen algún tipo de protección pública. El primer obstáculo está en los términos básicos de la definición: ¿comprende únicamente las que pertenecen al parque inmobiliario propiedad de la Administración o de sus empresas y órganos dependientes de ella, o también incluye las viviendas con protección pública de promoción privada? ¿Se tienen en cuenta las de promoción pública o privada recién construidas aún no habitadas por sus adquirentes (compraventa) o inquilinos (alquiler)? ¿Cuál es el tiempo mínimo necesario que debe transcurrir desocupada?

Sin embargo, estas dificultades no pueden justificar demorar más la elaboración de una definición general y común de qué es una vivienda vacía, que pueda aplicarse en el derecho tributario, en el derecho inmobiliario, en la estadística o en otro ámbito, por todas las administraciones con competencia en materia de vivienda. Es preciso que cuenten con la delimitación de ese concepto para así poder adoptar medidas que acorten el período de desocupación, tales como la conversión del régimen de compraventa a alquiler con opción de compra, el reajuste de los precios de alquiler, el régimen permanente de convocatorias para todos los solicitantes y para todas las promociones, la conversión de viviendas libres en algún régimen de protección pública, etcétera.

ANEXO 3

CONTESTACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES

En octubre de 2011 la Institución inicia los trabajos que conducen al presente informe, terminado en febrero de 2013. La primera petición de información a las CCAA es de noviembre de 2011. A continuación figura una tabla con las fechas de las respuestas recibidas (17 investigaciones con las Comunidades Autónomas y 2 más por las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla).

La primera contestación recibida va señalada con el número I.

Tras la información inicial, la Institución pidió datos adicionales a todas las CCAA, salvo País Vasco (no se consideró necesario) y COMUNIDAD DE MADRID (su respuesta inicial llegó cuando el presente informe estaba en redacción y la parte de acopio de datos terminada).

La segunda contestación va señalada como II, y sucesivamente; sólo en los casos de ILLES BALEARS y ARAGÓN hubo un tercer informe.

A continuación no se da una transcripción literal de las respuestas de las administraciones, a veces extensas y prolijas, sino una recensión hecha por el Defensor del Pueblo. No obstante, se ha procurado siempre conservar la literalidad, menor en las respuestas más extensas.

Véase la relación de órganos administrativos al principio de este estudio.

FECHA DE LAS CONTESTACIONES

Ref ^a	Comunidad / Ciudad Autónoma	I	II	Otros informes posteriores
11020829	Andalucía	14-02-2012	08-08-2012	
11020836	Aragón	28-12-2011	10-10-2012	13-02-2013
11020839	Canarias	29-12-2011	02-08-2012	
11020831	Cantabria	28-12-2011	28-06-2012	
11020845	Castilla y León	03-01-2012	16-07-2012	
11020837	Castilla-La Mancha	09-05-2012	19-07-2012	
11021665	Cataluña	02-04-2012	04-10-2012	
11020844	Comunidad de Madrid	28-11-2012	06-02-2013	
11020840	Comunidad Foral de Navarra	23-02-2012	16-07-2012	
11020835	Comunitat Valenciana	03-03-2012	04-10-2012	
11020842	Extremadura	26-01-2012	27-07-2012	
11021666	Galicia	23-12-2011	04-06-2012	
11020843	Illes Balears	18-01-2012	28-09-2012	05-12-2012
11020833	La Rioja	24-01-2012	04-07-2012	
11020794	País Vasco	05-12-2011	-	
11020830	Principado de Asturias	23-01-2012	04-06-2012	
11020834	Región de Murcia	24-01-2012	11-09-2012	
11020879	Ciudad Autónoma de Ceuta	20-03-2012	16-08-2012	
11020893	Ciudad Autónoma de Melilla	20-12-2011	03-09-2012	

11020829ANDALUCÍA

I. La Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía informa en febrero de 2012.

1. Viviendas protegidas de nueva construcción, de promoción pública o privada, en las que se prevé el acceso en propiedad.- El control se realiza sobre contratos presentados a visar en relación con el número de viviendas calificadas definitivamente.

En este tipo de viviendas existe en torno a un 8% en que no consta contrato de adquisición, este porcentaje varía para los distintos programas de acceso en propiedad, es superior en los casos de programas destinados a familias con ingresos más altos, y resulta fácil entender que se debe principalmente a los problemas que las entidades financieras están poniendo para el crédito a los posibles adquirentes, así como a la inseguridad laboral, que retrae la demanda de este tipo de viviendas. Para dar salida a estas viviendas, se permite su alquiler de forma transitoria a las familias que hayan sido adjudicatarias en un proceso de selección, de forma que pueda acceder a la propiedad en un momento posterior cuando se haya estabilizado su situación económica.

Hay que tener en cuenta que la adjudicación de viviendas protegidas, públicas o privadas, se realiza mediante el Registro Municipal de Demandantes; es también competencia municipal la calificación de viviendas. Se pretende que las nuevas calificaciones se ajusten a las características de los demandantes del municipio.

2. Viviendas protegidas de nueva construcción, de promoción pública o privada, en las que se prevé el acceso en alquiler.- El control se realiza igualmente sobre contratos presentados a visar en relación con el número de viviendas calificadas definitivamente. El porcentaje que se obtiene en este caso resulta superior al de venta y por tanto superior a lo esperado, ya que no se justifica, como en el caso de venta, por las dificultades del mercado hipotecario. Este supuesto puede tener más que ver con problemas de gestión de las empresas públicas en la presentación de los contratos que por falta de demanda real que cumpla los requisitos, aunque también hay promociones en municipio pequeños con poca demanda de este tipo de vivienda. La Consejería está analizando la situación de cada una de estas promociones, se compromete a facilitar la información una vez que haya concluido el análisis.

3. Viviendas protegidas en las que se ha verificado la existencia de contrato de compraventa o alquiler, pero las viviendas permanecen desocupadas e incumplen, por tanto, la condición de destino de vivienda habitual y permanente de sus adjudicatarios.- En este caso, carece la Consejería de datos estadísticos de viviendas en tal situación, los datos que maneja se refieren únicamente a denuncias presentadas por particulares o de oficio, desde 2008 han sido 34 y 51 respectivamente, de las que únicamente ha sido posible probar la no ocupación en 5 casos.

II. Se pidió una ampliación de la información a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Respondió en agosto de 2012.

1. Adjunta datos de viviendas calificadas definitivamente entre el 1 de enero de 2009 y el 31 de mayo de 2012, independientemente del plan estatal o autonómico por el que se financien, ya que la mayor parte de las viviendas financiadas con cargo al 2009-2012 están en ejecución, por lo que no es un dato representativo.

VIVIENDAS CALIFICADAS DEFINITIVAMENTE ENTRE EL 01/01/2009 Y 31/05/2012

PROMOTOR PRIVADO		PROMOTOR PÚBLICO		TOTAL	
Alquiler	Venta	Alquiler	Venta	Alquiler	Venta
2.280	9.716	4.475	12.780	6.755	22.496
11.996		17.255		29.251	

La competencia para adjudicar corresponde a los ayuntamientos (Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía), por lo que no dispone de datos completos sobre esta cuestión.

2. Respecto a las causas de que existan viviendas desocupadas, no puede aportar números totales, ya que es competencia municipal la adjudicación de viviendas, no obstante trabaja en la línea de disponer información sobre lo expuesto. Detecta que el mayor porcentaje de desocupación se debe a la falta de adaptación del tipo de viviendas ofertado a la demanda existente, incluida la dificultad de financiación a los adjudicatarios de viviendas protegidas en régimen de propiedad.

3. El número total de demandantes inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de algún municipio andaluz es de 82.646.

4. El Decreto 150/2012, de 5 de junio, de estructura orgánica de la Consejería de Fomento y Vivienda, atribuye la inspección a la Dirección General de Vivienda. Está prevista la incorporación de un cuerpo de inspectores que debe permitir desarrollar estas funciones con más eficacia. Hasta la fecha, y desde 2008, como ya comunicó en el anterior escrito, se han incoado 98 expedientes sancionadores, de ellos 53 de oficio y 45 por denuncia. El motivo de infracción más frecuente es no destinar las viviendas protegidas a domicilio habitual y permanente, o mantenerlas deshabitadas sin causa justificada durante más de tres meses.

5. Sobre las medidas para fomentar y agilizar la ocupación de vivienda protegida, además de continuar la labor de apoyo a los registros municipales para agilizar procesos, trabaja en el proceso de análisis y cierre del vigente Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 y de cara a la elaboración de un nuevo Plan, en este momento [agosto 2012] no están definidas las nuevas líneas.

11020836**ARAGÓN**

I. El Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, por medio del de Presidencia y Justicia del Gobierno de Aragón, responde a finales de diciembre de 2011.

1. Número de viviendas protegidas que se encuentran desocupadas en la Comunidad Autónoma.- No dispone de un Registro con información individualizada de cada vivienda, la mayor parte son de promoción privada por lo que, en la actualidad, es imposible conocer cuántas no están ocupadas. Sería necesario comprobar físicamente cada una de las viviendas de protección oficial para disponer de esta información; lo cual, teniendo en cuenta los medios materiales y personales de que dispone, resulta inviable en este momento.

No obstante, informa que cuando la Inspección de Vivienda de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación conoce (por actuaciones de oficio o por denuncia) que alguna vivienda sujeta a algún régimen de protección se encuentra desocupada, inicia los trámites para restablecer la legalidad y, en su caso, imponer sanción administrativa al infractor (Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, etcétera).

Por lo que se refiere a la restauración de la legalidad por parte del infractor cuando no está ocupando la vivienda, se puede llevar a cabo de dos modos: procediendo a su ocupación, o vendiéndola o arrendándola a alguna de las personas inscritas como demandantes de vivienda protegida en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida (regulado en la Ley 24/2003).

El sistema de adjudicación de las viviendas viene regulado en el Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, que aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón. En este decreto se contemplan las posibles situaciones, tanto de las viviendas como de las personas que están inscritas como solicitantes de una vivienda de protección oficial.

II. La ampliación de información, pedida por la institución del Defensor del Pueblo al Departamento Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, fue recibida finalmente en octubre de 2012.

1. Viviendas de promoción privada, Plan Estatal 2009-2012.- En Aragón se han calificado provisionalmente 7.332 (6.793 en régimen de venta y 539 en régimen de arrendamiento).

De estas 7.332 viviendas, 1.670 tienen ya la calificación definitiva (fin de obras de acuerdo con la normativa). De las 7.332 viviendas, 4.849 han sido ya adjudicadas.

No ha sido construida ninguna vivienda de promoción pública al amparo del Plan Estatal 2009-2012.

Por lo que se refiere a los motivos de la desocupación, se trata de viviendas nuevas que nunca han estado ocupadas antes, la mayoría están actualmente [octubre 2012] en fase de construcción y/o de adjudicación, incluida la firma del contrato con el promotor.

2. Datos de inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda protegida:

Inscritos en el Registro de solicitantes en	Aragón:	26.119
	Huesca	3.735
	Teruel	1.680
	Zaragoza	20.704
Solicitantes solo en propiedad en	Aragón:	12.038
	Huesca	2.425
	Teruel	1.204
	Zaragoza	8.409
Solicitantes solo en alquiler en	Aragón:	8.585
	Huesca	594
	Teruel	258
	Zaragoza	7.733

Solicitantes propiedad y alquiler en	Aragón:	5.496
	Huesca	716
	Teruel	218
	Zaragoza	4.562

3. Grado de cumplimiento del objetivo de que las viviendas protegidas estén ocupadas.- En cuanto a las promociones privadas concertadas, un 88%, según resulta de la proporción entre viviendas inspeccionadas y expedientes sancionadores incoados.

En la Sección de Inspección de Vivienda hay actualmente cuatro funcionarias, dos de ellas Inspectoras de vivienda, una jefa de Sección de Inspección y una arquitecta técnica.

En la Inspección se tramitan denuncias y se realizan inspecciones de oficio. En los últimos años han sido las siguientes (total Aragón):

- 2009: 139 actuaciones en promociones privadas.
- 2010: 207 actuaciones en promociones privadas, de las cuales 25 por denuncias y 82 derivadas de actuaciones de oficio.
- 2011: 241 actuaciones en promociones privadas, de las cuales 32 por denuncias y 209 derivadas de actuaciones de oficio.
- 2009/2011: 34 actuaciones en viviendas de promoción pública, todas ellas iniciadas de oficio.

4. Medidas para fomentar la ocupación de las viviendas protegidas que actualmente estén vacías.- Indica una modificación normativa con la que se trata de dar salida mediante la autorización del régimen de arrendamiento, a aquellas viviendas cuya venta no ha sido posible (disposición adicional novena de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, introducida por la Ley de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, artículo 42.2):

Los propietarios de las viviendas protegidas calificadas definitivamente para venta en el marco de planes de vivienda que no hubieran sido vendidas, podrán solicitar autorización para su arrendamiento. Las rentas máximas aplicables serán las establecidas reglamentariamente para las viviendas protegidas en alquiler a 10 años. La venta, en su caso, transcurrido el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento, estará sujeta a la preceptiva autorización administrativa.

Por lo que se refiere a las viviendas de promoción pública, la adjudicación de las que se encuentran vacantes se realiza mediante la cesión gratuita a entidades sociales sin ánimo de lucro, para atender a colectivos en situación de riesgo o exclusión social (artículo 19 bis Ley 24/2003).

III. En febrero de 2013 la Administración hace las siguientes aclaraciones.

El plazo medio de obtención de la calificación provisional es de tres meses, transcurren otros 25 meses de media para la finalización de las obras y obtención de la calificación definitiva. La adjudicación de una vivienda a un solicitante inscrito en el Registro de demandantes se produce en el tiempo entre la calificación provisional y la definitiva.

Bajo el Plan Estatal 2009-2012 las calificaciones provisionales de promoción privada (en ese período no se han construido viviendas de promoción pública) ha sido de 7.332 viviendas. A 31 de enero de 2013 las calificaciones

definitivas han sido 4.282. En el período 2009-2012 se han adjudicado 5.166 viviendas; son más que las calificaciones provisionales porque las adjudicaciones se realizan desde que hay calificación provisional, es decir, con edificio en construcción. En suma, el número de 5.166 viviendas adjudicadas ha de compararse con el de viviendas con calificación provisional, 7.332.

A 13 de febrero de 2013 hay 2.166 viviendas no adjudicadas, pendientes de calificación definitiva y en proceso de adjudicación.

En los años 2009-2011 hubo 148 propuestas de incoación por desocupación de vivienda (35 en Huesca, 40 en Teruel y 73 en Zaragoza). De ellas han sido resueltas 103 (19 en Huesca, 26 en Teruel y 58 en Zaragoza). Por tanto, son 103 viviendas públicas terminadas desocupadas, entendiendo por desocupadas las finalizadas y no habitadas.

11020839

CANARIAS

I. En diciembre de 2011 contesta la Consejería de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda. Remite el informe del Instituto Canario de la Vivienda.

Comienza por una exposición sobre los esfuerzos hechos para facilitar el acceso a la vivienda; ha sido principalmente mediante la construcción de viviendas nuevas, la rehabilitación y reposición de los inmuebles con problemas de conservación y el fomento del alquiler. Menciona la Bolsa de Vivienda Joven y Vacía, articulado en particular a los jóvenes con edades entre 18 y 35 años, y a propietarios de viviendas desocupadas, para su alquiler o venta.

Después de referirse a la Bolsa de Vivienda Joven, dice que la Bolsa de Vivienda Vacía tiene por objeto facilitar a los arrendadores el alquiler de sus viviendas, sin coste de gestión para los usuarios, con además las garantías suficientes, y ventajas económicas, jurídicas y técnicas. Desde el Programa se facilita gratuitamente información y asesoramiento jurídico en todo lo relacionado con el alquiler o la compraventa de una vivienda.

Señala que Canarias es de las pocas comunidades autónomas que realizan viviendas de promoción pública. Se trata de viviendas en régimen de alquiler de propiedad de la Comunidad Autónoma.

Sobre las medidas dirigidas fundamentalmente a las personas más necesitadas, el Decreto 135/2009, de 20 de octubre, que regula las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para 2009-2012, las prevé en su disposición transitoria primera, entre las que destacan las siguientes medidas dirigidas a reducir el *stock* existente de viviendas:

- Posibilidad de calificar como de protección oficial viviendas libres de nueva construcción que sean calificadas, a instancias del promotor, como viviendas protegidas, sea para venta o arrendamiento. Canarias, en este aspecto, a diferencia de la mayoría de comunidades autónomas, ha permitido que esta medida pueda aplicarse no solo a promociones completas, sino también a viviendas aisladas.
- Alquiler de 2.000 viviendas destinadas a familias con dificultades económicas por 350 euros al mes, por un período de dos años. El Gobierno abona 300 euros y las familias 50. Esta medida está destinada a familias que no superen los 10.000 euros anuales de ingresos.

Con el fin de garantizar el acceso a una vivienda en condiciones de igualdad y transparencia para todos, ha puesto en marcha, con ocasión del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias. La inscripción es obligatoria para todas las personas o unidades familiares que deseen ser adquirentes o adjudicatarios de una vivienda protegida de promoción pública o privada, sea régimen de venta o de alquiler.

II. Se pidió información adicional a la Consejería de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda de Canarias; se recibe el 2 de agosto de 2012.

1. Número total de viviendas protegidas existentes en la Comunidad y número de viviendas protegidas de promoción privada y pública construidas durante el período 2009-2012, y de ellas, cuántas han sido adjudicadas:

Existen 46.975 viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Gobierno de Canarias, de las que 16.108 se mantienen en régimen de alquiler.

Las viviendas adjudicadas de promoción pública en el periodo 2009-2012 han sido 1.282. De estas, de nueva construcción 1.045.

Durante el período 2009-2012 se han calificado definitivamente como viviendas protegidas de promoción privada y han sido adquiridas por los ciudadanos 3.897 viviendas.

2. Número total de viviendas protegidas, tanto públicas como privadas, desocupadas y que están disponibles para su adjudicación:

Actualmente existen 76 viviendas desocupadas que están en proceso de rehabilitación y/o pendientes de notificar a los respectivos ayuntamientos para llevar a cabo la segunda adjudicación.

Causas de la desocupación: las causas más frecuentes de desocupación son: no residir el adjudicatario en la vivienda, ocupación ilegal de viviendas y fallecimiento del adjudicatario.

Períodos de desocupación medios: dependiendo de la causa de desocupación, el periodo en el que permanece sin ocupante legal la vivienda puede oscilar entre 3 meses (subrogación *mortis causa*) o 2 años (desahucio con procedimiento judicial).

3. Número de demandantes registrados en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias: a día 16 de julio de 2012 hay inscritos 24.484. En este Registro pueden figurar inscritas familias con ingresos de hasta 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

4. a) Datos concretos sobre el control y grado de cumplimiento del objetivo de que las viviendas protegidas estén ocupadas por sus legítimos adjudicatarios: en el período 2009-2012 se han tramitado 176 expedientes de desahucio de viviendas protegidas de promoción pública por ocupación ilegal, con el principal objetivo de velar por la ocupación de las viviendas protegidas por sus legítimos adjudicatarios.

En las viviendas protegidas de promoción privada el Gobierno de Canarias actúa principalmente por denuncia de particulares.

b) Existencia de un Servicio de Inspección de Vivienda Protegida y el número de funcionarios adscritos al Servicio: hay en el Instituto Canario de la Vivienda (organismo autónomo adscrito a la Consejería) dos

departamentos de disciplina, uno por cada provincia (incluidos en los Servicios de Promoción Pública y Privada). No hay en la Comunidad Autónoma de Canarias un servicio de inspección de vivienda. La competencia estricta de policía de vivienda la ostentan los Cabildos Insulares (artículo 5 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias). La Comunidad Autónoma no realiza inspecciones de oficio. El departamento de disciplina pública actúa en virtud de las denuncias que se recibe.

11020831

CANTABRIA

I. En diciembre de 2011 la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Gobierno de Cantabria remite un informe elaborado por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

Dice que ese centro directivo no dispone de información exacta sobre el número de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que se encuentran desocupadas por sus adjudicatarios. Los datos de que dispone derivan de las inspecciones que se realizan cada año. En el ejercicio 2010 se practicaron 751 inspecciones con 38 resoluciones sancionadoras (un 5,05% del total de inspecciones) y en el transcurso de 2012 se han realizado 942 inspecciones, e iniciado diligencias previas en 242 casos por presunta infracción del régimen legal.

En la actualidad el régimen utilizado para la transmisión de la propiedad es la compraventa, no hay un registro especial sobre la situación actual de cada vivienda, sino un registro de ayudas públicas donde se reflejan las vicisitudes de la vivienda (autorización de primera transmisión, visado del contrato de arrendamiento), pero no su ocupación.

Termina diciendo que la Administración ha ejercitado los derechos de adquisición preferente e iniciado procedimientos de desahucio administrativo de viviendas de protección oficial de promoción pública, con el fin de devolverlos al tráfico y así permitirse que las personas necesitadas las destinen a domicilio habitual y permanente.

II. En junio de 2012 completa los datos con información adicional solicitada por esta Institución.

1. Al amparo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 se han construido y obtenido la cédula de calificación definitiva 326 viviendas [adjunta un cuadro anexo, que no se transcribe aquí].

2. De las cuales se encuentran sin vender o alquilar por el promotor 37:

- 3 viviendas de RAC en arrendamiento con opción de compra en Santillana del Mar.
- 2 de RG para venta en Santillana del Mar.
- 2 de RG para venta en Villaescusa.
- 1 de RG para venta en Santander.
- 29 viviendas de RG para venta en Arenas de Iguña.

RAC Régimen Autonómico de Cantabria.

RG Régimen General.

La causa fundamental en la práctica totalidad de los casos de que se encuentren vacías esas viviendas es la imposibilidad de encontrar financiación por los adquirentes para su compra.

3. A fecha 5 de junio de 2012 se encuentran inscritas en el Registro de Demandantes 23.545 personas.

4. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura no dispone de un Servicio de Inspección de Vivienda Protegida. No obstante, realiza un control de la ocupación de las viviendas comprobando que son ocupadas por sus legítimos propietarios, de forma habitual y permanente. En este control se incluyen tanto las viviendas que han sido denunciadas como inspecciones que la Dirección inicia de oficio.

El control consta de estas fases:

- III. Selección de las promociones de viviendas a inspeccionar, hay especial interés en las de municipios con mayor demanda de Viviendas de Protección Oficial. Relación de viviendas en la que se incluyen las denuncias recibidas.
- III. Visitas de inspección, realizada por una Asistencia Técnica. Las viviendas se visitan hasta verificar que las ocupa su legítimo propietario, por regla general con unas 6 visitas a cada vivienda vacía.
- III. De no haberse encontrado al titular en la vivienda: requerimiento de facturas de suministros de agua, electricidad y gas, domicilio fiscal y certificado de empadronamiento a los propietarios, con el fin de que justifiquen que dedican la vivienda a domicilio habitual y permanente.
- IV. Cuando hay indicios de infracción: inspección por un funcionario designado al efecto, con titulación universitaria de Asistente Social.
- IV. Si persisten los indicios de infracción se abre expediente sancionador al titular de la vivienda. En un 95% de los casos por desocupación, en el resto por arrendamientos no autorizados o con contratos no visados.

En relación con los datos de las viviendas que han sido inspeccionadas entre 2009 y 2011 y los resultados de las inspecciones, indica a continuación el grado de cumplimiento detectado en la muestra representativa escogida cada año:

Año	Número de inspecciones	Viviendas desocupadas con sanción firme	Grado de cumplimiento (%)
2009	903	43	95
2010	751	38	94
2011	942	9	99

5. Datos de viviendas adquiridas en los últimos años por derecho de adquisición preferente, y viviendas propiedad de la administración pendientes de adjudicar:

N.º DE VIVIENDAS ADQUIRIDAS A TRAVÉS DE TANTEO Y RETRACTO POR AÑO

2003	2
2004	4
2005	8
2006	2
2007	12
2008	6
2009	3

2010	8
2011	3
2012	2
Total	50

VIVIENDAS PENDIENTES DE ADJUDICAR POR MUNICIPIOS (REG. ESPECIAL)

Santander:	10 (dos de ellos ocupados y otro en trámite de arrendamiento)
Torrelavega:	5
Los Corrales de Buelna:	4
Val de San Vicente:	3
Castro Urdiales:	2 (uno ocupado)
Cabezón de la Sal:	2 (uno ocupado)
Puente Viesgo:	1
Total:	27

VIVIENDAS PENDIENTES DE ADJUDICAR POR MUNICIPIOS (PROMOCIÓN PÚBLICA)

Reinosa: 1

En la actualidad [junio de 2012] está tramitando un proyecto de Orden que regulará el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas propiedad de la Comunidad Autónoma de Cantabria. Se regulan dos procedimientos ordinarios de adjudicación, por sorteo y por fecha de inscripción en el Registro de Demandantes. Asimismo se ha establecido un procedimiento especial para situaciones de emergencia social.

Las viviendas se adjudicarán en régimen de arrendamiento, arrendamiento con opción de compra o propiedad y, excepcionalmente, si concurre causa de emergencia social, pueden adjudicarse en arrendamiento, cesión de uso, precario o cualesquiera otras formas admitidas en derecho, ya sea a título gratuito u oneroso.

11020845

CASTILLA Y LEÓN

I. En enero de 2012 se recibe la información pedida a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, un documento elaborado por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.

No existe un registro especial sobre viviendas desocupadas, habida cuenta de las dificultades para determinar qué se entiende por vivienda desocupada o vacía. Puede referirse a la que no ha sido objeto de una primera transmisión, o a la que habiendo tenido un propietario que la ha destinado a su domicilio, se encuentra en proceso de venta, o incluso la que se dedica a residencia de carácter temporal.

Es cierto que últimamente la desocupación se está dando en la vivienda de protección pública, pero la cuestión afecta en mayor medida a la vivienda libre, es decir, a la que no tiene ningún régimen legal de protección. Refiriéndose al *stock* de vivienda que hay actualmente en manos de promotores o de las entidades financieras, al respecto la Junta de Castilla y León suscribió en marzo de 2010 un Acuerdo con el Ministerio de Vivienda y varios agentes en el mercado inmobiliario para la conversión del *stock* de viviendas libres en protegidas. En

el marco del Acuerdo se calificaron como protegidas más de 900 viviendas situadas en todas las provincias de Castilla y León, todas destinadas a la venta.

Es el primer Acuerdo de estas características que se firmó en España. En cuanto ha facilitado el acceso a la vivienda en Castilla y León a más de 900 familias que de otra manera no habrían accedido a una en el mercado libre, su valoración es positiva, está no obstante el resultado por debajo de las expectativas de los que firmaron el acuerdo. Destacan entre las razones que lo explican las restricciones para acceder las familias al crédito, la situación laboral de incertidumbre que hace que se posponga la decisión de adquirir una vivienda, la eliminación de las desgravaciones fiscales a la compra de vivienda y, finalmente, la desaparición de la Ayuda Directa Estatal a la Entrada (Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, por el que modificaba el 2066/2008, de 12 de diciembre, del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012).

II. Se precisaban algunos datos adicionales. La respuesta fue recibida en julio de 2012.

Al amparo del Plan Estatal para 2009-2012, hasta el 30 de mayo de 2012 se han promovido 6.848 viviendas protegidas de promoción privada, se ha visado un total de 2.582, de las que están terminadas 2.333 y desocupadas 871, por que no han podido ser vendidas por el promotor.

Adjunta una hoja informativa [que no transcribimos] del número anual de inscripciones en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León, el total a fecha 12 de junio de 2012 es de 36.295 inscritos.

La Administración no dispone de un Servicio de Inspección, es el personal adscrito a los Servicios Territoriales de Fomento en cada provincia los encargados de las actuaciones y de dar trámite a las denuncias, solicitando al Ayuntamiento información al respecto cuando se tiene conocimiento de que alguna vivienda protegida se encuentra desocupada, e iniciando el expediente sancionador cuando se constata la efectiva desocupación. Se tramitan los procedimientos de desahucio al amparo de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, cuando se trata de viviendas de promoción directa.

Las viviendas de promoción directa que resultan vacantes se adjudican conforme al artículo 19 de la Orden FOM/1982/2008, de 14 de noviembre, modificada por Orden FOM/791/2011, de 1 de junio, que regula el procedimiento de selección para las viviendas vacantes. Se obtienen los listados de los potenciales adquirentes a través de los datos del Registro Público de Demandantes. Actualmente [julio de 2012] hay 73 viviendas vacantes en el parque de viviendas de promoción directa de la Comunidad de Castilla y León. Se concentra el mayor número en las provincias de Zamora, Palencia y Valladolid. En todos los casos se está actuando para poder efectuar una nueva adjudicación a la mayor brevedad.

11020837

CASTILLA-LA MANCHA

I. En mayo de 2012 la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades remite informe de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

Da un resumen sintético de la situación. En Castilla-La Mancha hay cinco tipos de viviendas para venta, cada uno con su equivalente en alquiler. El predominante es el Régimen General para venta, cerca del 73% del total de viviendas calificadas.

Con la puesta en marcha del V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012 se fomenta el alquiler y el alquiler con opción de compra, fórmulas de acceso más ventajosas.

La Administración, desde 1 de enero de 2007 hasta 31 de octubre de 2011, ha calificado 20.675 viviendas protegidas, correspondientes a los tres últimos planes de vivienda en la Región. De ellas, 2.131 son viviendas de Iniciativa Pública Regional, correspondientes a 72 promociones en 66 municipios.

Los tipos de viviendas con protección pública calificadas son: para venta 19.705 y para alquiler 970, de las que 648 viviendas han obtenido la conformidad del Ministerio de Fomento al préstamo cualificado para su construcción, y 717 tienen contrato visado de alquiler.

El parque de promoción pública de la Junta de Comunidades es de 10.268 viviendas. Son cedidas en régimen de alquiler con un precio de renta más bajo que en el mercado libre y están destinadas a personas que por sus ingresos familiares no pueden acceder a una.

Las viviendas de promoción pública están distribuidas en la región así:

• Albacete:	2.380 viviendas de promoción pública	
• Ciudad Real:	4.742	“
• Cuenca:	840	“
• Guadalajara:	692	“
• Toledo:	1.614	“

En la actualidad se ha generado en Castilla-La Mancha un parque de viviendas protegidas vacías. Hay muchas viviendas protegidas que no encuentran salida en el mercado, debido principalmente a la dificultad de obtener financiación. El número de viviendas protegidas de nueva construcción en Castilla-La Mancha que han obtenido calificación definitiva durante los últimos tres años (31 octubre 2008 hasta 31 octubre 2011) pero que no han sido vendidas es de 2.394, distribuidas así:

• Albacete:	312 viviendas protegidas	
• Ciudad Real:	917	“
• Cuenca:	145	“
• Guadalajara:	283	“
• Toledo:	737	“

También hay 221 viviendas de promoción pública vacantes, distribuidas así:

• Albacete:	85 viviendas de promoción pública	
• Ciudad Real:	99	“
• Cuenca:	14	“
• Guadalajara:	9	“
• Toledo:	14	“

Según los datos publicados por el Ministerio de Fomento correspondientes a los dos primeros trimestres de 2011, el número de transacciones de vivienda protegida (incluidas las de nueva construcción y segundas y posteriores transmisiones) realizadas en Castilla-la Mancha durante el primer semestre de ese año es de 878, un 39% menos que en el segundo semestre de 2010 y un 54% menos que en el primer semestre de 2010. En España la disminución respecto a esos dos periodos ha sido del 12,8 y 26,9% respectivamente.

Número de compraventas de vivienda protegida por cada 100.000 habitantes, en el primer semestre de 2011 se obtiene una ratio de 42 en Castilla-La Mancha, cifra que supera las 40 viviendas/100.000 habitantes, que es la media de España.

Comparando el número de transacciones de vivienda protegida con el de vivienda libre, durante el primer semestre de 2011 en Castilla-La Mancha las primeras representan un 11,9% del total. En España es el 11,3%.

Esta dificultad de venta de viviendas está afectando no solo al sector de la vivienda protegida, también en el de la libre, como muestra la cifra publicada por el Ministerio de Fomento, que señalaba un *stock* total de viviendas sin vender (libres + protegidas) de 53.860 para la región, la cuarta en términos absolutos de España y la tercera en ratio por habitante.

En la actualidad, la Administración toma medidas para movilizar y dar salida al *stock* de viviendas protegidas, entre ellas:

- La recalificación a alquiler de las viviendas que eran inicialmente para venta: este cambio de régimen de uso se da actualmente tanto en promociones completas como en parte de ellas, de acuerdo a las necesidades en cada caso, siempre a petición del promotor. Hasta la fecha, desde que entró en vigor la medida en noviembre del año 2009, se ha recalificado un total de 305 viviendas protegidas, la mayoría en la provincia de Ciudad Real (280 viviendas), seguida de Toledo (18 viviendas) y Guadalajara (7 viviendas).
- Alquiler temporal de viviendas inicialmente calificadas para venta, una vez concluido el procedimiento ordinario de adjudicación: en este caso la renta está limitada y coincide con la de las viviendas protegidas en alquiler. Desde que entró en vigor la medida en noviembre de 2009, se han acogido a esta medida 265 viviendas protegidas.
- Calificación como protegidas de viviendas libres: la conversión puede solicitarla el promotor durante la construcción, y hasta el primer año desde el final de la obra, siempre que la vivienda cumpla los requisitos de superficie útil, precio y demás exigibles a las viviendas con protección pública. Hasta la fecha [mayo 2012], desde que entró en vigor la medida en agosto del año 2008, se han acogido a ella 606 viviendas.

La Política Regional de Vivienda de Castilla-La Mancha pretende crear las condiciones para movilizar las viviendas con protección pública que estén vacías para satisfacer el derecho constitucional a la vivienda de amplias capas de la sociedad de Castilla-La Mancha.

Sobre la pregunta formulada por la institución del Defensor del Pueblo de si hay un registro especial sobre la situación actual de cada una de las viviendas en la Comunidad Autónoma, indica que el Registro fue creado como uno de los instrumentos necesarios para la ejecución de los Planes de Vivienda en el ámbito de Castilla-La Mancha (Decreto 38/2006, de 11 de abril, de aplicación del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y desarrollo del IV Plan Regional de Vivienda y Suelo Horizonte 2010).

El Registro de Viviendas con Protección Pública se creó con la finalidad de recoger sistematizadamente, en un registro único, la totalidad de los datos de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en Castilla-La Mancha, así como dar apoyo técnico a las actuaciones en materia de política de vivienda. Al ser el objetivo primordial del Registro conocer el número, características y localización de todas las viviendas existentes en la región, las viviendas al inscribirse van con las especificaciones necesarias para identificarlas: modalidad de

promoción, tipo, superficie, datos del Registro de la Propiedad; sistema de acceso, año de construcción, fecha de calificación/declaración provisional y definitiva, fecha de adjudicación de la vivienda, fecha del contrato, fecha de ocupación de la vivienda y fecha de terminación del régimen de protección). Las inscripciones se actualizan conforme se van produciendo los actos administrativos del expediente de calificación/declaración. La baja en el registro se produce al transcurrir por completo el plazo del régimen de protección de la vivienda.

II. En julio de 2012 completa la información a petición de la institución del Defensor del Pueblo. La Consejería de Fomento expone lo siguiente:

1. *Viviendas protegidas desocupadas, tanto de promoción pública como privada, y causa de desocupación.*- En la Comunidad Autónoma el precio de la vivienda libre es similar al de la vivienda protegida, como demuestran los datos publicados por el Ministerio de Fomento correspondientes al primer trimestre de 2012, donde el precio de la libre se sitúa en 1.110,0 €/m² mientras que el de la protegida es de 1.076,4 €/m². Esta situación se da en las provincias de Ciudad Real y Cuenca desde 2008 (tanto es así que ahora mismo [julio 2012] el precio de la vivienda protegida es superior al de la vivienda libre. Pero en Toledo y Albacete el precio se ha igualado durante el año 2011; y en Guadalajara todavía la vivienda protegida presenta precios superiores a la de la vivienda libre. Por tanto, el parque de vivienda libre nueva y desocupada asciende a más de 50.000 viviendas, y en concreto, en la provincia de Toledo, a más de 25.000, es la 7ª provincia con más vivienda nueva desocupada. Una primera causa podría estar en la construcción de vivienda protegida en lugares y momentos en que ya había vivienda libre a precios similares, y que si no se vendía no obedecía a precios elevados sino a imposibilidad de acceder a la financiación necesaria para su compra. Esta es sin duda la principal causa que hoy en día impide el acceso a una vivienda, a lo que hay que sumar la cifra de paro, que impide a muchas personas acceder al mercado de la vivienda en propiedad.

La Administración autonómica está impulsando el cambio de calificación de viviendas protegidas de venta a alquiler en las protegidas cuyos promotores lo demandan, así como el ofrecimiento de promociones en alquiler a los inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda, por ejemplo las 800 viviendas propiedad de *la Caixa* que mediante un convenio entre la Consejería de Fomento y la Obra Social de *la Caixa* se han puesto a disposición de los inscritos en el Registro de Demandantes, para alquilar a personas con rentas inferiores a 2,5 IPREM y con precios finales entre 75 y 150 €/mes. Las 221 viviendas del Parque de Vivienda propiedad de la Consejería de Fomento (de un total de 10.268) entran en el número de las que se encuentran en proceso de adjudicación, o están siendo reparadas o acondicionadas para su puesta de nuevo en alquiler a los demandantes de vivienda protegida; en menos de 50 hay ocupación ilegal, en marcha ya el procedimiento de desahucio.

2. *Sobre si hay un Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida.*- Considera que sería un registro con las mismas funciones que el de Viviendas con Protección Pública, donde las personas que se inscriben pueden solicitar acceso a vivienda en propiedad o a vivienda en alquiler. El número total de personas inscritas asciende a 27.477 demandantes, distribuidos:

- 6.580 demandantes en Albacete
- 5.811 demandantes en Ciudad Real
- 2.831 demandantes en Cuenca
- 5.218 demandantes en Guadalajara
- 7.037 demandantes en Toledo

3. *Cumplimiento del requisito de destinar la vivienda protegida a residencia habitual y permanente.*- Cita el artículo 25 del Decreto 109/2008:

1. La ocupación de la vivienda deberá hacerse con carácter general en el plazo de 3 meses a partir de la entrega de llaves. Dicho plazo podrá aumentarse cuando medie causa justificada, previa autorización expresa de la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Las personas adjudicatarias deberán fijar su residencia en la vivienda objeto de adjudicación mediante el empadronamiento en la misma en los plazos previstos en el anterior apartado.

Este requisito es un elemento de control de las viviendas.

No existe un servicio de Inspección de Vivienda Protegida que efectúe inspecciones de oficio, esta labor es desarrollada por el personal de los Servicios de Vivienda, en la actualidad formado por 81 funcionarios, distribuidos de la siguiente forma:

- 22 en los Servicios Centrales
- 10 en Servicio Periférico de Albacete
- 13 en Servicio Periférico de Ciudad Real
- 9 en Servicio Periférico de Cuenca
- 11 en Servicio Periférico de Guadalajara
- 16 en Servicio Periférico de Toledo

11021665

CATALUÑA

I. La respuesta del Departamento de Territorio y Sostenibilidad de la Generalitat de Cataluña llega en abril de 2012. A través de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, presentó en septiembre de 2011 un Plan de Choque para adjudicar todos los pisos vacíos que posee la Generalitat. Con este Plan se pretende dar salida a un déficit histórico en vivienda y acabar así con los pisos vacíos administrados por la Generalitat, que en los últimos años casi se han triplicado.

La Agencia de la Vivienda de Cataluña contabilizó, al iniciar el Plan, 3.264 pisos vacíos de protección oficial, distribuidos en 499 promociones. De estas viviendas ya se han producido 446 contrataciones y entregas de llaves, y 338 recuperaciones o incorporaciones de viviendas nuevas, lo que supone que actualmente [marzo de 2012] se está adjudicando por la vía del Plan un total de 3.156 viviendas.

El Plan de Choque basa su actuación en los siguientes ejes:

- I. Reajuste de los precios de alquiler.- Personal de la Agencia de la Vivienda de Cataluña acreditado para hacer tasaciones ha realizado, durante los meses de junio, julio y agosto [de 2011], una valoración exhaustiva de los precios de alquiler de los municipios donde hay viviendas pendientes de adjudicar; se ha llegado a la determinación de proponer rentas mensuales claramente por debajo del precio de los de mercado libre.

- II. Reconversión del régimen de compraventa a *alquiler con opción de compra*.
- III. Régimen permanente de convocatorias abiertas.- Hay un mecanismo de adjudicación directa. Finalizado el impulso de la lista de solicitantes resultante del sorteo, se ofertan las viviendas restantes a las personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida. Así se agiliza el trámite y se supera el sistema de convocatorias cerradas.
- IV. Establecimiento de oficinas de difusión y jornadas de puertas abiertas, que permiten visitas al piso de muestra durante la convocatoria abierta.

Con el objetivo de que no se repita nuevamente esta situación, se han introducido nuevos mecanismos de control del parque público de viviendas para detectar rápidamente cuándo un piso queda desocupado y acelerar los mecanismos de adjudicación. Cinco meses y medio después del inicio del Plan de Choque se han iniciado convocatorias del 65,43% de los pisos vacíos, 2.065 viviendas en 120 municipios.

Por demarcaciones se han ofertado:

- 641 viviendas en el Ámbito Metropolitano de Barcelona
- 316 en la Cataluña Central
- 346 en las comarcas de Girona
- 306 en las Tierras de Lleida
- 47 en el Alto Pirineo y Arán
- 250 en el Campo de Tarragona
- 159 viviendas en las Tierras del Ebro

De octubre 2011 hasta mediados de febrero 2012 se han realizado 102 jornadas de puertas abiertas para que los ciudadanos visiten las viviendas. El personal técnico de la Agencia de la Vivienda de Cataluña ha atendido 3.519 visitas. En la mayoría los ayuntamientos se han implicado muy directamente en la difusión de estas jornadas en su municipio. Igualmente, la página web de la Agencia, www.agenciahabitatge.cat ha recibido 18.810 visitas de interesados.

La Agencia de la Vivienda de Cataluña está valorando las solicitudes recibidas para poder adjudicar y entregar lo más rápidamente posible. Por otra parte, los municipios que poseen Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida propio ya han iniciado los trámites para adjudicar los pisos de las personas inscritas.

II. Se pide a la Generalitat una ampliación de la información que es recibida del Departamento de Territorio y Sostenibilidad en octubre de 2012.

El Plan de Choque que la Generalitat está impulsando desde septiembre de 2011 para facilitar la ocupación del parque de vivienda pública en Cataluña. Expone los datos de que dispone hasta el momento.

Número de viviendas calificadas definitivamente (Plan Estatal 2009-2012): 8.659, de los cuales 4.055 lo son en régimen de venta y 4.604, en régimen de alquiler. Se han tramitado favorablemente 6.725 visados de contratos, de los que 3.996 son de compraventa y 2.729 de alquiler. El número de contratos visados es un indicador de la ocupación de viviendas de promoción privada. La posible desocupación en el caso de la opción de compra estaría motivada por la situación de restricción del mercado financiero; en el caso del alquiler, por la insolvencia de la demanda.

Número de solicitantes inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial: 71.926.

Para garantizar la ocupación de las viviendas por sus legítimos adjudicatarios: La Generalitat, a través de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, lleva a cabo inspecciones periódicas de los edificios del parque público de vivienda que gestiona. En la promoción privada, las posibles irregularidades de ocupación son conocidas por denuncias de particulares.

Adjunta el último informe de gestión del Plan de Choque, presentado a finales de julio de 2012, con un balance exhaustivo en cifras de la consecución de objetivos fijados [no es transcrito aquí].

11020844**COMUNIDAD DE MADRID**

I. Se recibe la contestación del Instituto de Vivienda de Madrid IVIMA en noviembre de 2012. El patrimonio del IVIMA se integra por:

- 20.635 viviendas en explotación
- 284 viviendas en proceso de adjudicación
- 840 viviendas en proceso de reparación*
- 766 viviendas ocupadas ilegalmente

* El IVIMA está ultimando los términos de un Convenio por el que la mayor parte de las viviendas en proceso de reparación serán cedida a *Cáritas* con el fin de que, una vez reparadas, puedan entregarse a aquellas familias en riesgo de exclusión social y en particular aquellas que se han visto afectadas por una ejecución hipotecaria.

II. Se recibe una segunda contestación en febrero de 2013, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda, sobre demandantes de vivienda de titularidad pública de especial necesidad:

AÑO	SOLICITUDES	ADMITIDAS
2008	6.150	
2009	7.687	
2010	10.382	
2011	8.435	
2012	6.925	3.268
2013*	495*	63*

En 2010 están contabilizadas solicitudes de sorteo de convocatorias en las que había viviendas reservadas para Especial Necesidad.

* Datos a fecha de 5 de febrero de 2013.

11020840**COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA**

I. El Departamento de Fomento y Vivienda del Gobierno de Navarra responde en febrero de 2012.

1. Número de viviendas protegidas desocupadas, por régimen

a) *En régimen de propiedad*: en Navarra las viviendas protegidas en régimen de propiedad se adjudican en el momento en que se califican provisionalmente, es entonces cuando se visan los contratos de compraventa.

La Comunidad Foral no cuenta con un registro especial sobre la situación de cada vivienda. Sin embargo, sí se conocen las viviendas protegidas que están adjudicadas y el número de viviendas calificadas definitivamente (terminadas), datos que si se ponen en relación nos permiten conocer aproximadamente el número de viviendas desocupadas en manos de los promotores.

Por ello, pone a continuación en relación el número de viviendas terminadas en los últimos 3 años (2009 a 2011) con los contratos que se presentaron a visar en los años 2007 a 2009, que es cuando se adjudicaron esas viviendas, lo que puede dar una idea aproximada del número de viviendas que se han quedado sin adjudicar en los últimos 3 años, entendiendo que las viviendas de los años anteriores están prácticamente adjudicadas:

AÑO	VIVIENDAS TERMINADAS
2009	3.011
2010	1.363
2011	2.605

AÑO	CONTRATOS VISADOS
2007	2.426
2008	1.673
2009	2.262

Poniendo en relación los datos absolutos de ambas tablas, tenemos que de las 6.979 viviendas terminadas en estos tres últimos años, 6.361 han sido adjudicadas, por lo que alrededor de 618 viviendas protegidas en régimen de propiedad han quedado sin adjudicatario.

No obstante, téngase en cuenta que, una vez terminadas, es posible que el promotor haya procedido a su adjudicación posterior, no dispone el departamento del dato exacto de viviendas que pueden encontrarse en esta situación.

b) *En régimen de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra*: a diferencia de las viviendas protegidas en régimen de propiedad, las de régimen de arrendamiento se adjudican en el momento en que se califican definitivamente; es decir, su adjudicación se produce a la terminación de las obras, entonces se presentan los contratos de arrendamiento para su visado administrativo. De este modo, los años que se van a comparar son los mismos. Es decir, se va a informar de las viviendas terminadas en régimen de arrendamiento en 2009, 2010 y 2011 y de los contratos visados esos mismos años:

AÑO	VIVIENDAS TERMINADAS
2009	113
2010	193
2011	257
Total	563

AÑO	CONTRATOS VISADOS
2009	112
2010	180
2011	34
Total	326

Poniendo en relación los datos absolutos de ambas tablas resulta que de las 563 viviendas protegidas en régimen de arrendamiento terminadas en estos tres últimos años, 326 han sido adjudicadas [febrero de 2012], por lo que alrededor de 237 han quedado sin adjudicatario. Sin embargo, tiene por entonces previsto que en los primeros meses de 2012 se presenten a visado muchos de los contratos de arrendamiento de las viviendas que se terminaron en 2011, es probable que en esos meses se adjudiquen muchas de estas viviendas que actualmente constan como sin adjudicar.

2. Medidas que está adoptando

Si bien considera que en la Comunidad Foral de Navarra el problema de las viviendas protegidas sin adjudicar no es tan grave, sí que se han adoptado medidas tendentes a solucionarlo.

Las primeras medidas aprobadas están contenidas en la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda. Como primera medida de este texto puede citar la que dio vía libre a los promotores, para modificar el régimen de las viviendas protegidas que tuvieran calificadas en régimen de propiedad sin adjudicar, para destinarlas al arrendamiento. Se reconoce tanto a los promotores como a sus inquilinos las subvenciones por arrendamiento. No obstante, esta medida dejó de tener vigencia el 7 de octubre de 2011, sin mucha acogida entre los promotores con viviendas sin adjudicar.

También se excepcionó a los adjudicatarios de viviendas protegidas vacantes del cumplimiento de alguno de los requisitos de acceso a este tipo de viviendas, medida reproducida ya con carácter definitivo en la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

Asimismo, en la Ley Foral 6/2009 también se adoptó una medida fiscal para hacer más atractivas las viviendas protegidas, consistía en el incremento en 5 puntos porcentuales de la deducción por inversión en vivienda habitual, en el caso de que la vivienda adquirida fuera protegida.

Por último, la Ley Foral 19/2011, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra, contiene una medida que tiene por finalidad evitar que queden viviendas protegidas sin adjudicar: Se excepciona del cumplimiento de cualquier requisito de acceso a vivienda protegida a los compradores de viviendas calificadas como de precio tasado o pactado (VPT o VPP) que hubieran quedado vacantes. Este tipo de viviendas de VPT o VPP son lo que puede denominarse la “gama alta” de las viviendas protegidas en Navarra.

Informa que el Departamento de Fomento y Vivienda controla también la desocupación de viviendas protegidas ya adjudicadas. Con ello se pretende evitar que este tipo de viviendas caigan en manos de quienes no las necesitan, mientras hay otras personas con verdadera necesidad.

Durante los últimos 3 años se han aprobado dos Planes de control e inspección de vivienda, uno de los ejes de actuación de estos Planes es el destino y uso de las viviendas protegidas. Pues bien, estos 3 últimos años

se ha inspeccionado en Navarra la ocupación de 3.955 viviendas, y sancionado a 105 personas por mantener desocupadas sus viviendas. Ha observado una tendencia claramente a la baja en la desocupación de las viviendas desde que se pusiera en marcha el “I Plan de control e inspección en materia de vivienda”, ya que de 56 sancionados en 2009 se ha pasado a 20 de 2011.

II. Precisábamos más información de la Consejería, que recibimos en julio de 2012.

1. Viviendas de promoción pública y promoción privada

En cuanto al número total de viviendas protegidas existentes actualmente en la Comunidad Foral de Navarra, dice que la determinación de un número exacto de viviendas de este tipo es bastante difícil debido a la existencia de multitud de regímenes de protección, que han afectado en muchas ocasiones a la duración del régimen legal de protección, así como a la posibilidad que existía hasta 2003 de solicitar la descalificación anticipada de una vivienda protegida por causas que estaban tasadas, lo que ha ocasionado que actualmente puedan convivir en un mismo edificio viviendas libres protegidas.

No obstante, puede cifrar el número total de viviendas protegidas con limitación de precio existentes en Navarra en torno a 39.500.

Por otro lado, los datos que se trasladaron en la contestación inicial eran referidos al total de viviendas protegidas promovidas (tanto por promotores públicos, como privados), en los últimos 3 años.

A continuación desglosa los datos de un modo más detallado:

En régimen de propiedad durante el período 2009-2011 se terminó el siguiente número de viviendas protegidas:

AÑO	VIVIENDAS PROTEGIDAS TERMINADAS	PROMOTOR PÚBLICO	PROMOTOR PRIVADO
2009	3.011	1.206	1.805
2010	1.363	260	1.103
2011	2.605	654	1.951

En régimen de arrendamiento, con y sin opción de compra, durante el periodo 2009-2011 se terminó el siguiente número de viviendas protegidas:

AÑO	VIVIENDAS PROTEGIDAS TERMINADAS	PROMOTOR PÚBLICO	PROMOTOR PRIVADO
2009	113	55	58
2010	193	0	193
2011	257	70	187

2. Datos de viviendas desocupadas:

Los datos que dio en el anterior informe eran referidos tanto a promociones públicas como privadas. Sin embargo, se ceñían a las viviendas promovidas en los últimos 3 años.

Desglosa a continuación el número total de viviendas propiedad o cuyo alquiler es gestionado por la sociedad pública adscrita a este Departamento, Navarra de Suelo y Vivienda, S.A. (NASUVINSA), y su grado de ocupación, indicando las circunstancias que rodean cada tipo.

En régimen de propiedad, NASUVINSA dispone de 111 viviendas protegidas nuevas que todavía no ha conseguido vender, debido a la falta de demanda en el ámbito geográfico donde se ubica (estas viviendas fundamentalmente están situadas en Altsasu/Alsasua y en Aoiz/Agoitz).

Por otro lado, NASUVINSA también es propietaria de 98 viviendas usadas (57 de ellas protegidas y 41 de precio libre), consecuencia del derecho de tanteo y retracto del Gobierno de Navarra sobre toda transmisión de vivienda protegida, y de la compra de viviendas inadecuadas que antes eran propiedad de personas que ahora han accedido a una vivienda protegida adecuada a sus nuevas necesidades familiares o personales. Estas viviendas están desocupadas también por falta de demanda, si bien 38 de ellas precisan arreglos, lo que imposibilita su inmediata disponibilidad.

En cuanto a las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento propiedad de NASUVINSA, informa que actualmente [julio de 2012] la sociedad pública es propietaria de 990; están ocupadas 871 y desocupadas 119. Las causas de desocupación son también aquí diversas, enumera las siguientes:

- Carencia de demandantes: 3 viviendas en Eugi y Uztaiz. Estas viviendas se irán ocupando en la medida que exista demanda en la zona.
- En proceso de adjudicación promociones nuevas de alquiler con opción a compra: 35 viviendas. La ocupación está previsto que se produzca en 3 meses.
- En proceso de adjudicación tras ser desocupadas por inquilinos anteriores: 61 viviendas. Al igual que las anteriores, las gestiones que llevan a la ocupación final de la vivienda por un nuevo inquilino suele rondar los 3 meses.
- Con contratos firmados pendientes entrega llaves: 3 viviendas. Estas viviendas se ocuparán a lo largo del mes de junio [de 2012].
- Pendientes de reparaciones: 17 viviendas. La ocupación se producirá en los próximos 4 meses [aprox. hasta octubre de 2012].

Además hay iniciados 7 procedimientos de desahucio por falta de pago.

NASUVINSA gestiona también el programa de intermediación de alquiler de viviendas desocupadas, conocido como “Bolsa de Alquiler”. Este programa, previsto en el art. 13 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, consiste en que NASUVINSA recibe viviendas libres desocupadas de sus propietarios, para sacarlas al mercado de alquiler a precios protegidos y con subvención a sus inquilinos, seleccionados entre aquellos que se encuentran previamente en el Censo de solicitantes de vivienda protegida como demandantes de viviendas protegidas usadas en régimen de arrendamiento. El objetivo principal del programa es sacar al mercado de alquiler protegido viviendas que, de otra forma, se mantendrían desocupadas. Actualmente, NASUVINSA gestiona el alquiler de 509 viviendas cedidas por sus propietarios a la Bolsa de Alquiler, están ocupadas 466 y desocupadas 45.

Motivos de desocupación:

- En proceso de adjudicación, tras ser desocupadas por inquilinos anteriores: 32 viviendas. La ocupación se irá produciendo a lo largo de los próximos 3 meses [aprox. hasta septiembre de 2012].
- Con contratos firmados, pendientes entrega llaves: 3 viviendas. Estas viviendas se van a ir ocupando a lo largo de junio [de 2012].

- Pendientes reparaciones: 3 viviendas. Está previsto que estas viviendas se ocupen en 4 meses [aprox. hasta octubre de 2012].
- Pendientes de que el propietario firme el contrato de cesión de la vivienda para su posterior arrendamiento: 5 viviendas. Entre que se firma este contrato, se ofrece la vivienda a personas posiblemente interesadas y se consigue un inquilino suelen transcurrir en torno a 6 meses.

3. Existencia de un Registro de Solicitantes de Viviendas Protegidas y número de solicitantes registrados:

Desde abril de 2011 la Comunidad Foral cuenta con un Censo de solicitantes de vivienda protegida, el marco jurídico básico está en los artículos 26 a 32 de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, desarrollados por el Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, del Censo de solicitantes de vivienda protegida.

La adjudicación de las viviendas protegidas entre aquellas personas que se encuentran previamente inscritas en un Censo y de acuerdo con sus preferencias, supuso la desaparición del sistema de adjudicación de las viviendas protegidas en convocatoria pública organizada por cada promotor, sustituido por otro de naturaleza pública más acorde con el necesario control sobre la planificación y adjudicación de un bien, como es la vivienda protegida, en el que para su construcción se destinan importantes recursos públicos. Con este Censo se ha dotado de mayor transparencia, agilidad y eficacia al procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas. A través del portal temático de vivienda (www.vivienda.navarra.es) el ciudadano puede acceder a toda la información relativa a las promociones que se van a adjudicar y, en general, a todas aquellas cuestiones que guardan relación con la adjudicación de viviendas protegidas y el Censo de solicitantes. Con el Censo se benefician las tres partes que intervienen en la relación jurídica triangular que surge con la adjudicación de una vivienda protegida (ciudadano, Administración y promotor).

Por un lado, la implantación del Censo ha supuesto para el ciudadano dejar de “peregrinar” con la misma documentación por las sedes de los diferentes promotores, para participar en las convocatorias públicas para la adjudicación de vivienda protegida que antes se celebraban cada vez que se iba a adjudicar una promoción. Por otro lado, gracias al portal temático de vivienda y a la herramienta informática que posibilita la inscripción telemática en el Censo, el solicitante de vivienda dispone en todo momento de información actualizada y accesible vía internet, así como de los medios necesarios para poder realizar desde su domicilio los trámites relacionados con el Censo de una manera cómoda y sencilla.

Mención especial merece el hecho de que por primera vez se reconoce y garantiza plenamente a los ciudadanos la libertad de elección de las características principales de la vivienda a la que desean acceder, dadas las múltiples preferencias que pueden indicar en el momento de realizar su inscripción en el Censo y la posibilidad de optar, o incluso suspender su inscripción, trimestralmente por alguna de las promociones concretas que se adjudican. De este modo, las preferencias mostradas por el solicitante son determinantes al realizarse la adjudicación de la vivienda. Consecuencia de ello es que todas las adjudicaciones corresponden a las preferencias del adjudicatario, que ha expresado previamente.

En tercer lugar y finalmente, son numerosos los beneficios que ha reportado para la Administración la implantación del Censo: entre otras virtudes, el Censo está permitiendo mejorar el diseño de las políticas de vivienda al disponerse de la máxima información facilitada directamente por los destinatarios; se dispone de un instrumento eficaz para la adjudicación de las viviendas protegidas y su control; y tenemos a nuestro servicio una base con los datos centralizados relativos a la demanda y necesidad de vivienda protegida en Navarra. Por

primera vez, se dispone en la Comunidad Foral de un instrumento que permite conocer en todo momento y de forma actualizada, la radiografía concreta del solicitante de vivienda protegida y de lo que demanda. Conocer datos como el tipo de vivienda solicitado, el régimen de uso con que se está dispuesto a establecer un proyecto de vida o las localidades donde hay demanda de vivienda, todo eso posibilita la centralización de esfuerzos en donde se constate la existencia de una demanda social. Lo que redundará en una mayor eficacia y eficiencia en el ejercicio de las políticas públicas de vivienda, y en un direccionamiento más efectivo de la estrategia empresarial de los profesionales que se dedican a la promoción de vivienda protegida. En lo que al promotor de vivienda protegida se refiere, la implantación del Censo de solicitantes ha supuesto una disminución de los costes de gestión a que tenía que hacer frente con la celebración de convocatorias públicas para la adjudicación de las viviendas protegidas que promovía. No tiene que asumir con el nuevo sistema coste alguno por la obtención del listado de adjudicatarios. Por otro lado, el promotor puede conocer dónde y qué tipo de vivienda protegida se demanda, asume así menos riesgos al plantearse una promoción. Asimismo, que los solicitantes puedan elegir la promoción concreta a la que desean optar ha traído, como consecuencia, más competencia entre los promotores por vender sus viviendas, lo que ha repercutido en un mejor funcionamiento del mercado inmobiliario, aspecto del que también se han visto beneficiados los ciudadanos.

Visto lo que ha supuesto la implantación del Censo para los diferentes sujetos que intervienen al adjudicarse una vivienda protegida, le resta por indicar que el número total de personas inscritas actualmente como solicitantes de vivienda protegida es de 7.605 personas, si bien luego resulta bastante difícil adjudicar las viviendas que se ofertan, sea en régimen de propiedad como de arrendamiento, debido fundamentalmente a la actual situación de incertidumbre económica.

4. Sistema de inspección implantado

Actualmente se encuentra en vigor el “II Plan de control e inspección en materia de vivienda” (Orden Foral 7/2011, de 18 de enero, de la Consejera de Vivienda y Ordenación del Territorio), vigente durante los años 2011 y 2012.

El Plan de inspección cuenta con varios ejes de actuación, el último está dedicado al control de la ocupación de las viviendas protegidas.

Las funciones de control e inspección no están actualmente atribuidas a un único Servicio de Inspección, ni existe ninguna unidad administrativa que las tengan exclusivamente encomendadas. Estas funciones están compartidas por dos Secciones adscritas a servicios distintos y que tiene atribuida cada una funciones distintas y claramente delimitadas.

La Sección de Gestión Económica y Planificación, adscrita al Servicio de Vivienda, es la encargada de comprobar la ocupación de las viviendas protegidas mediante el envío a sus propietarios de cartas en solicitud de justificantes de consumos. Si se aprecia que los consumos son incompatibles con la ocupación de la vivienda (para ello, el departamento cuenta con informes elaborados por las empresas suministradoras de agua, gas y electricidad donde se especifica qué se considera como consumo mínimo por persona y mes), se da traslado a la actual Sección de Asistencia en Materia de Vivienda para la incoación del expediente sancionador.

La Sección de Asistencia en Materia de Vivienda, adscrita al Servicio de Asistencia Jurídica y Administrativa en Materia de Vivienda, Ordenación Territorial y Urbanismo, tiene encomendada las funciones de tramitación

de los expedientes sancionadores por desocupación de vivienda protegida, remitir a la Policía Foral el listado de viviendas a inspeccionar anualmente, recibir los informes derivados de dichas inspecciones, y recibir y dar trámite a las denuncias que se presentan.

En cuanto al personal que se dedica a la función inspectora, informa que de su planificación y gestión procedimental se encargan los dos jefes de la sección correspondiente, como una más del resto de las funciones que tienen atribuidas. Para ello están auxiliados por una administrativa cada uno, que se encargan de las notificaciones, el registro, gestión de bases de datos; y una técnico de Administración Pública (rama jurídica), adscrita a la Sección de Asistencia en Materia de Vivienda, que se encarga de la tramitación de los expedientes sancionadores, y que, además, informa los recursos administrativos frente a los actos de los órganos del Departamento en vivienda y urbanismo.

En la Policía Foral, 13 agentes forman la brigada de visita de las viviendas. No se dedican en exclusiva a esta labor inspectora, también tienen encomendadas otras de tipo policial (control de juegos y espectáculos en la Comunidad Foral: casinos, máquinas de apuestas, festejos taurinos).

Las actuaciones de control se llevan a cabo mediante la utilización, acumulativa o separada, de los siguientes medios:

- a) La petición de los consumos de energía eléctrica, agua y, en su caso, gas de las viviendas protegidas directamente a su propietario.
- b) La inspección de Policía Foral.

En la práctica, la petición de los consumos de energía eléctrica, agua y, en su caso, gas, se solicita en los siguientes supuestos:

- 1º Envío de requerimientos a los propietarios de vivienda protegida, preferentemente con los siguientes criterios:
 - Viviendas situadas en Pamplona y comarca.
 - Viviendas promovidas sobre suelo público (Sarriguren, Mendillorri, patrimonio municipal de suelo).
 - Viviendas cuyos titulares hayan recibido ayudas económicas.
 - Viviendas con más de un año transcurrido desde su calificación definitiva.

Nivel de control en 2011: 1.000 viviendas protegidas.

- 2º Viviendas sobre las que existe denuncia de desocupación.
- 3º Durante la tramitación de un expediente sancionador, si así se considera por su instructor.
- 4º Cuando, tras varias visitas de inspección a una vivienda, no se haya logrado contactar con el propietario de la vivienda pero existan indicios de ocupación de la vivienda.

En el Plan de inspección se prevé que el departamento pueda solicitar también los consumos existentes en las viviendas a las entidades suministradoras de los correspondientes servicios de agua, gas y electricidad, posibilidad prevista en el artículo 72.5 de la Ley Foral 10/2010. Sin embargo, esta previsión no ha sido todavía puesta en práctica, se ha optado por no pedir los datos a las suministradoras, sino directamente a los propietarios de vivienda protegida, con ello se consigue una mayor percepción de control por el ciudadano y un mayor cumplimiento de la obligación de ocupación de las viviendas protegidas.

Por otro lado, las visitas de inspección por la Policía Foral se realizan:

1. A solicitud del Departamento de Vivienda, anualmente se inspeccionan alrededor de 200 viviendas protegidas, siguiendo los criterios establecidos para la petición de consumos. Nivel de inspección en 2011: 254 viviendas protegidas.
2. Viviendas sobre las que existe denuncia de desocupación o de alquiler sin el debido visado.
3. Durante la tramitación de un expediente sancionador, si así lo considera su instructor.
4. Cuando obtenidos los consumos existentes en una vivienda, no son definitivos para entender la existencia de ocupación.
5. Cuando solicitados los consumos al propietario de una vivienda, este no los entrega (posible expediente sancionador).
6. A todos los sancionados por desocupar su vivienda o alquilarla sin visado, en el año siguiente de la sanción.

11020835

COMUNITAT VALENCIANA

I. En marzo de 2012 contesta la Consejería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana, con un informe del Director del Centro de Gestión de Vivienda Pública, del Instituto Valenciano de la Vivienda.

Dice que el titular de las Viviendas de Promoción Pública es la Generalitat Valenciana, la gestión corresponde al Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. (ORDEN de 2 de noviembre de 1988, conjunta de las Consejerías de Economía y Hacienda y Obras Públicas Urbanismo y Transporte, Ley de la Generalitat, 8/2004, de 20 de octubre de la Vivienda de la Comunidad Valenciana y Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, que aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda).

Actualmente hay 684 viviendas del Parque Público de la Generalidad que están desocupadas, y que fueron recuperadas por procedimientos de resolución de contrato. Vienen realizando todos los trámites y gestiones para con la mayor celeridad solucionar el problema social y atender las solicitudes de vivienda (artículo 16 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana), y en la medida de la disponibilidad real. El nuevo Plan “Alquila Plus” intenta solucionar la carencia de vivienda de las familias que hayan perdido la suya por ejecución hipotecaria.

II. Hubo de pedirse más información y finalmente se recibió de la Consejería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana en octubre de 2012.

[Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, y Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, que aprueba de Reglamento de Protección Pública a la Vivienda]. Datos obrantes en los archivos del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A.

Número total de viviendas de promoción pública en la Comunidad Autónoma: 14.405. Actualmente es propietaria de 9.227 viviendas, terminadas o en rehabilitación.

La causa que ha provocado que 684 de esas citadas viviendas se encuentren pendientes de adjudicación no es la carencia de demandantes (hay más de 11.000 demandantes de vivienda de promoción pública inscritos),

sino la falta de presupuesto adecuado para la reparación (las viviendas se recuperan en muy mal estado de conservación), y en la frecuente ocupación ilegal derivada de la complicada situación económica general (desahucios, ejecuciones hipotecarias, falta de recursos económicos, hacinamiento, jóvenes y menores afectados, etcétera).

El tiempo que se tarda en acceder a una vivienda de promoción pública es muy variable. Aparte de la puntuación establecida en el Decreto 75/2007, se atiende a los criterios de urgencia cuando las solicitudes son remitidas por los ayuntamientos; en ningún caso tienen que ver con la antigüedad de la solicitud.

Dispone de un Registro Público de Demandantes de Viviendas de Promoción Pública en Arrendamiento, conforme a los criterios del Decreto 75/2007, Reglamento de Protección Pública a la Vivienda. Se accede con solicitud en modelo normalizado. Con los datos proporcionados se realiza una baremación provisional y solo si hay disponibilidad real de viviendas en la zona solicitada: en ese momento se notifica la circunstancia al interesado que según la citada baremación provisional pueda tener derecho a la adjudicación, para que aporte la documentación necesaria para la comprobación de los datos.

El Centro de Gestión de Vivienda Pública perteneciente al Instituto Valenciano de Vivienda, dispone tanto en Valencia como en Alicante de Departamentos de Normalización (tramitación de expedientes de recuperación, adjudicación y administración de fincas) y Departamentos de Gestión (atención al cliente y gestión de viviendas) en los que, aparte de la atención personal al público (25.745 consultas el último año [de 2011 a 2012]) y de las solicitudes de vivienda (4.641 en el mismo periodo), tramita numerosos expedientes de gestión y administración. En 2011:

- 902 expedientes de bonificación.
- 425 de amortización anticipada.
- 259 cambios de titularidad y subrogación.
- 396 escrituraciones.
- 219 adjudicaciones.
- 1.023 expedientes de resolución de contrato.
- 112 renunciaciones.
- 769 reconocimientos de deuda.
- 3.043 requerimientos de pago.

Además de estudios económicos y de devolución de cantidades. También presta servicio un equipo de 6 inspectores que, tanto de oficio (calendario de actuaciones) como a petición de los interesados, revisan el patrimonio de promoción pública de forma continua, controlando la ocupación de las viviendas, su uso y los problemas de convivencia en los grupos.

En los últimos 3 años las inspecciones realizadas han sido más de 30.000 en viviendas de promoción pública, locales y plazas de garaje.

Actuaciones para evitar la ocupación ilegal de viviendas vacías: pasa no solo por la inspección periódica (todas las viviendas se inspeccionan según un calendario al menos una vez cada año y medio), sino también por actuaciones concretas derivadas de denuncias de vecinos o actuaciones policiales. Las viviendas recuperadas se reparan y adecuan con urgencia para una nueva adjudicación o se procede a su tabicado o clausura en la

medida de la disponibilidad presupuestaria. También se ha puesto en marcha el plan “Alquila Plus” con el que se trata de paliar pérdida de viviendas por ejecución hipotecaria.

Las viviendas recuperadas (por renuncia de los adjudicatarios, resolución de contratos por falta de pago de rentas y cuotas de amortización, o de gastos de comunidad, falta de uso, mala convivencia o falta de conservación) se reparan y arreglan con urgencia para una nueva adjudicación; o se tabica, en la medida de la disponibilidad presupuestaria. Se atiende con prioridad las localidades con mayor demanda, incluso mediante convenios de colaboración para reparación y adjudicación urgente con los Ayuntamientos.

En la actualidad son muchas las dificultades para satisfacer la demanda de vivienda protegida, más si añadimos que en algunas poblaciones el número de viviendas de promoción pública disponibles es escaso y se presentan muchas solicitudes. Conoce también los problemas que sufren los mayores, jóvenes y menores, y las familias que sufren marginación y pobreza. Está realizando, con los medios disponibles, todas las actuaciones posibles (recuperación, reparación y adjudicación de viviendas de promoción pública) para, con la mayor celeridad, solucionar el problema social y atender con urgencia las solicitudes.

11020842

EXTREMADURA

I. En enero de 2012 responde la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo de la Junta de Extremadura, con un informe del Jefe de Servicio de Viviendas de Promoción Pública.

Datos del organismo titular: el Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, modifica la denominación, el número y competencias de las consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. El Decreto 104/2011, de 22 de julio, establece la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Se atribuye a la Dirección de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación de Territorio y Turismo, las competencias en materia de vivienda.

Régimen de adjudicación de las viviendas: el Decreto 115/2006, de 27 de junio, de adjudicación de las viviendas de promoción pública, establece que se pueden adjudicar en régimen de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, deben destinarse en todo caso por el adjudicatario a domicilio habitual y permanente.

Transcurridos los primeros cinco años de la adjudicación en régimen de alquiler, la Ley 7/2009, de 17 de diciembre, permite su oferta en venta para ser adquiridas en propiedad por los arrendatarios. Se descuenta del precio de la vivienda la renta de alquiler devengada antes de la notificación de la oferta.

Registro Especial sobre la situación de las viviendas: la Dirección General de Arquitectura y Vivienda no cuenta con uno, en el sentido del término de registro, como instrumento público de información con efectos frente a terceros. Sí dispone de una base de datos actualizada automáticamente, una vez detectada de oficio o a instancia de parte alteración en el uso o destino de las viviendas de promoción pública.

A fecha del informe [enero 2012] cuenta con 163 viviendas desocupadas en Extremadura:

- Cáceres (provincia): 45 viviendas
- Cáceres (capital): 5 viviendas

- Badajoz (provincia): 72 viviendas
- Badajoz (capital): 0 viviendas
- Mérida (cap. Autonómica): 41 viviendas

Medidas adoptadas para su ocupación: el mismo Decreto 115/2006 establece dos procesos, uno ordinario, con apertura de plazo para presentar solicitudes y acreditar los requisitos de necesidad de vivienda; y otro extraordinario, mediante adjudicación directa a propuesta de la Comisión Técnica de Intervención Social, órgano colegiado regulado en el decreto para los supuestos de solicitantes que acrediten situaciones de riesgo o exclusión social.

II. Se consideró necesario pedir datos adicionales. Fue recibida en julio de 2012.

Actualmente [verano de 2012] el número total de viviendas de promoción pública en la Comunidad Autónoma de Extremadura es de 13.527, todas en régimen de alquiler. No puede computar las viviendas protegidas ni las promovidas por el Gobierno de Extremadura ya vendidas, porque sobre ellas no tiene competencia para el seguimiento de su ocupación.

Inspecciones que se realizan en las viviendas adjudicadas en régimen de alquiler: cuando de oficio o a instancia de parte se tiene conocimiento de que alguna vivienda de promoción pública no está siendo ocupada por su adjudicatario-inquilino, un trabajador social realiza una investigación e inspección. Para ello se solicita un informe policial y se contrastan los consumos de agua, luz, gas, certificado de empadronamiento, deuda del pago en el recibo del alquiler a través del Organismo Autónomo de Recaudación (que es el gestor del cobro de los recibos), o cualquier otro documento que pueda considerarse relevante.

Recabada la información se intenta contactar con el adjudicatario para oír su alegación y se le informa de su obligación de dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente. Si persiste en la falta de ocupación sin causa justificada, se le comunica la obligación de entregar las llaves, con la advertencia de que de no hacerlo la Comisión Técnica de Intervención Social propondrá la apertura del expediente de desahucio.

Habitualmente se hacen revisiones de los grupos de viviendas de promoción pública para conocer in situ la realidad de cada grupo y detectar posibles irregularidades.

Funcionarios adscritos al Servicio de Inspección de Vivienda Protegida: la Consejería cuenta con un Servicio encargado de la gestión del Patrimonio de Viviendas de Promoción Pública, que no son las únicas que se pueden considerar como “viviendas protegidas” ya que son sólo aquellas cuya titularidad le corresponde al Gobierno de Extremadura, las mencionadas en un apartado anterior 13.527 [aquí el informe autonómico es confuso, quizás un error involuntario en el texto], en ese Servicio no existe un cuerpo específico de funcionarios inspectores, pero esta labor es de 8 trabajadores sociales (4 en Mérida, 1 en Cáceres, 1 en Plasencia y 2 en Badajoz) y también de los arquitectos técnicos, en la inspección de la conservación y mantenimiento de este patrimonio 10 en total (2 jefes de Sección en Mérida, 4 arquitectos técnicos en Mérida, 2 en Cáceres, 1 en Badajoz y 1 en Plasencia).

11021666

GALICIA

I. La respuesta inicial de la Consejería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras de la Xunta de Galicia consiste en un informe de la Secretaría General del Instituto Gallego da Vivienda y Suelo. Fue recibido en diciembre de 2011.

Datos existentes en las aplicaciones informáticas del IGVS, resultantes de cruzar las promociones de viviendas de protección autonómica con calificación definitiva al amparo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y los contratos visados:

Número de viviendas que aún no tienen el contrato visado:

- 570 viviendas en régimen de venta.
- 320 viviendas promovidas en régimen de cooperativa.
- 49 viviendas en régimen de alquiler a 10 años.
- 9 viviendas en régimen de alquiler a 25 años.
- 36 alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables.

Titular: distintos promotores.

Adjudicación: Registro de demandantes, salvo que concurran las excepciones del Decreto 1/2010, de 8 de enero, del Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia y la adjudicación de las viviendas protegidas, así como de las acogidas a programas de acceso a la vivienda con ayudas públicas (DOG n.º 13, de 21 de enero).

De los planes anteriores al actual no le es posible extraer información de forma automatizada.

Por último, indica que de estas cifras no puede deducirse directamente que todas esas viviendas estén desocupadas, sino que la mayoría están en tramitación y es de esperar que en próximas fechas puedan visarse los contratos y ocuparse las viviendas por sus adjudicatarios. No hay en la Comunidad Autónoma un registro especial sobre la situación actual de las viviendas desocupadas, si bien se hacen inspecciones periódicas, o por denuncia; en caso de tener conocimiento de desocupación de las viviendas, se inician los expedientes sancionadores.

II. La Institución hubo de pedir datos adicionales. En junio de 2012 recibimos la información sobre las viviendas de promoción pública, datos de las aplicaciones informáticas:

Viviendas reparadas, sin proceso de adjudicación en trámite	A Coruña	11
	Resto de provincias	0
Viviendas vacantes en trámite de adjudicación	A Coruña	178
	Lugo	78
	Ourense	22
	Pontevedra	0
Viviendas ya adjudicadas, pendientes de formalización de contrato	A Coruña	34
	Lugo	16
	Ourense	0
	Pontevedra	20
Viviendas que necesitan ser reparadas antes de una nueva adjudicación	A Coruña	43
	Lugo	27
	Resto de provincias	0
Viviendas pendientes de reparar con expediente de adjudicación	Pontevedra	18
	Resto de provincias	0

No puede dar datos de períodos de desocupación medios, hay muchas variables que pueden influir en que se

demore la formalización de los contratos, desde retrasos en las obras de reparación hasta los procedimientos de adjudicación por renuncia y reinicio de expedientes, demoras en la entrega de documentación, etcétera.

Todas estas viviendas estarían, en realidad, pendientes de adjudicación ya que, incluso, lo estarían las señaladas “sin proceso de adjudicación”, bien en espera de convocatoria para adjudicación por procedimiento ordinario, bien serán adjudicadas por asignación directa.

11020843

ILLES BALEARS

I. En enero de 2012 el Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), a petición del consejero de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio, informa que es el organismo competente en la gestión y la adjudicación de viviendas de protección pública, empresa pública autonómica regulada por el Decreto 54/2009, de 11 de septiembre.

Las viviendas de protección pública se adjudican en compra, en alquiler y en alquiler con opción de compra. El IBAVI lleva un control exhaustivo de las viviendas que permanecen desocupadas. La no ocupación puede estar ocasionada por diferentes motivos:

- Viviendas nuevas de cualquier régimen que no se llegan a adjudicar a causa, principalmente, de la carencia de financiación para la compra o de ingresos para acceder al alquiler.
- Viviendas de alquiler o alquiler con opción de compra que inicialmente se adjudican y a las que, pasado un tiempo, el titular renuncia voluntariamente, la mayor parte de las veces por no disponer de ingresos suficientes para hacer frente al alquiler.
- Viviendas que el IBAVI recupera mediante demanda judicial, interpuesta normalmente por falta de pago del alquiler.

Actualmente, el IBAVI está estudiando diferentes posibilidades para facilitar el acceso de los ciudadanos a las viviendas de protección pública. Entre las medidas se contempla la posibilidad de ampliar la oferta de viviendas en alquiler, poniendo en este régimen viviendas que inicialmente estaban destinadas a la venta. Además, está analizando la posibilidad de aplicar una reducción de los precios de alquiler.

El parque de viviendas en alquiler en enero de 2012, es de 1.074, de las que, a día de emisión de este informe [enero de 2012] quedan aproximadamente 184 sin ocupar. Esta cifra varía constantemente, puesto que se recuperan y se adjudican viviendas periódicamente y, por lo tanto, se trata de un dato “vivo”.

En cuanto a las viviendas en compraventa, actualmente hay 103 vacías de un parque de 3.269.

II. Se solicitó una ampliación de la información, recibida del Instituto Balear de la Vivienda en septiembre de 2012.

Número total de viviendas protegidas existentes en la Comunidad y sobre el número de esas viviendas desocupadas así como los períodos de desocupación: el Instituto únicamente puede dar información sobre su propio parque de viviendas, datos que ya dio en enero. No constan al Instituto los datos relativos a las viviendas protegidas de promoción privada.

El Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de las Illes Balears es de titularidad pública, gratuito y puramente administrativo, adscrito a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio. A fecha 15 de septiembre, la demanda existente en el Registro es la siguiente:

- Mallorca: 3817 demandantes
- Menorca: 213 demandantes
- Eivissa: 610 demandantes
- Formentera: 106 demandantes

El Instituto Balear de la Vivienda controla las viviendas que gestiona y que constituyen su parque inmobiliario en régimen de alquiler. Cuenta con un departamento de gestión formado por administrativos y trabajadores sociales, que mediante entrevistas, seguimientos y reuniones con los arrendatarios conocen la realidad de cada vivienda.

Actualmente, el IBAVI ha hecho la oferta en alquiler de una buena parte de las viviendas vacías inicialmente destinadas a venta, y ha reducido los precios de los alquileres, como anunciaba en su informe anterior. A ello añade que próximamente se iniciarán nuevos procedimientos de adjudicación de viviendas actualmente vacías.

III. En diciembre de 2012 fue recibido un escrito que completaba los datos anteriores.

Adjunta un cuadro resumen de las viviendas protegidas con calificación provisional del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 detallando las que son destino venta y destino alquiler en sus distintas modalidades, así como los alojamientos.

VIVIENDAS PROTEGIDAS CON CALIFICACIÓN PROVISIONAL
DEL PLAN DE VIVIENDA 2009-2012

	PROMOTORES PRIVADOS	PROMOTORES PÚBLICOS (IBAVI Y AYUNTAMIENTOS)	TOTAL
VENTA	373	214	587
ALQUILER	809	547	1356
A 10 años	107	56	163
A 10 años con opción a compra	8	90	98
A 25 años	662	304	966
Uso propio	0	0	0
Alojamientos	32	97	129
TOTAL	1182	761	

Asimismo, adjuntan los datos del Registro Público de Demandantes de viviendas protegidas de las Illes Balears, resultando que el total de solicitantes asciende a 6.517 (1.734 compra, 5.167 arrendamiento, 2.639 de arrendamiento con opción a compra, 802 indiferente y 31 sin definir).

Finalmente, informa que la Dirección General de Arquitectura y Vivienda no dispone de un Servicio de Inspección de Vivienda Protegida, aunque actualmente se está elaborando una Ley de Vivienda en la que se prevé su creación.

11020833

LA RIOJA

I. En enero de 2012 se recibe la contestación de la Consejería de Obras Públicas Política Local y Política Territorial del Gobierno de La Rioja. Remite un informe de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

Hay que distinguir entre:

1. Las viviendas de protección oficial promovidas por empresas o personas privadas.
2. Las de protección pública pertenecientes al patrimonio autonómico.
3. Las promovidas por el Instituto de la Vivienda de La Rioja (IRVI S.A.).

1º *Las viviendas de protección oficial promovidas por empresas o personas privadas* no son objeto de ningún registro especial sobre la situación de cada una, si bien la Administración sabe cuáles son las vendidas y alquiladas al practicar el visado de los contratos, y publica en la web la oferta disponible de VPO de promoción privada considerando las calificaciones provisionales, previo consentimiento del promotor, quien facilita los datos de estas viviendas pendientes de venta o alquiler, actualizados mensualmente. La oferta disponible actual [enero 2012] según la información aportada por estos promotores es de 950 VPO en La Rioja.

El Gobierno de La Rioja permite el arrendamiento y el arrendamiento autonómico con opción a compra de las viviendas calificadas para venta que las circunstancias actuales han impedido vender, una importante medida en la Comunidad para dar salida en el mercado a las viviendas sueltas que quedaran sin vender una vez finalizada la promoción. Se pretende evitar que haya viviendas protegidas vacías y aliviar el coste financiero para los promotores. El balance de esta medida a la fecha [enero 2012] es de 55 viviendas arrendadas, 38 en arrendamiento con opción de compra a cinco años y 17 en arrendamiento a diez años.

Además, hay oferta de VPO de propietarios particulares que las ofrecen en venta o alquiler por no necesitarlas como vivienda habitual y encontrarse vacías. Esta oferta está aflorando sobre todo con motivo de la aplicación del I Plan de Inspección de VPO, del cumplimiento de la obligación de ocupación y destino.

En las viviendas desocupadas se restaura la legalidad, que consiste en la ocupación por su titular o la puesta en venta o alquiler previa comunicación a la Dirección General, a los efectos de poder ejercitar el derecho de tanteo.

2º *Viviendas de protección pública pertenecientes al patrimonio autonómico.*- La Comunidad Autónoma de La Rioja, a través de la consejería competente en vivienda, desarrolló actividad promotora en los años 90, con un número importante de viviendas adjudicadas y vendidas con pago aplazado, en beneficio de los adquirentes.

La crisis en los últimos años acarrea retrasos en los pagos de los compradores a la Administración, por lo que se están estudiando y negociando nuevas condiciones contractuales, que permitan a los adjudicatarios pagar su vivienda. Las protegidas de promoción pública gestionadas por la Administración en este régimen de ocupación son 165 viviendas.

Del patrimonio autonómico destaca también un importante número de viviendas de protección oficial, cuya ocupación es así:

- El 2 de mayo de 2011 la Consejería de Vivienda y Obras Públicas cedió de forma gratuita a la *Asociación de Promoción Gitana de La Rioja* el uso de 2 viviendas de protección oficial en el municipio de Logroño,

para el alojamiento provisional en viviendas dignas y adecuadas de familias gitanas asentadas en infraviviendas, o que se encuentren en riesgo de exclusión social, en el marco de los programas y actuaciones que desarrolla en materia de vivienda, con la finalidad de facilitar la integración social del pueblo gitano y la erradicación del chabolismo.

- El 28 de julio de 2011 la Consejería cedió el uso a favor de *Cáritas Rioja* de 3 viviendas protegidas de promoción pública, en Calahorra, que se encontraban desocupadas. Se recuperó de este modo la utilidad social.
- En la actualidad [enero 2012] la Dirección General de Urbanismo y Vivienda tramita adjudicar la rehabilitación de 5 viviendas en Calahorra, de protección oficial pertenecientes al Patrimonio autonómico, para su cesión gratuita en 2012 a *Cáritas diocesana de La Rioja*.

Considerando estos programas de actuación, la Administración no es titular de ninguna vivienda protegida de promoción pública desocupada, están todas ellas destinadas a residencia habitual por sus titulares o bien al alojamiento de personas de colectivos en riesgo de exclusión social (convenios de colaboración firmados con las entidades mencionadas).

3º El 27 de diciembre de 1990 se constituye el Instituto de la Vivienda de La Rioja, S.A., con objeto social de promoción de viviendas de protección oficial. Esta Sociedad desde su creación ha promovido 2.527 viviendas, de las cuales se encuentran desocupadas 68.

Además, el instituto ha aprobado un programa especial de alquiler con opción de compra, en vigor desde el último trimestre [de 2011], para fomentar la ocupación de sus viviendas desocupadas con condiciones especialmente ventajosas que mejoran las generales del Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012. Los inquilinos deben cumplir los requisitos de la normativa autonómica, o sea: ingresos de hasta 3,5 veces IPREM y obligación de destino de la vivienda a residencia habitual y permanente.

Las ventajas del alquiler con opción de compra, por ejemplo de una vivienda de unos 70 m² útiles, con garaje y trastero, vinculados con un PMV [precio medio de venta] actual de apenas 107.000 €, son las siguientes:

- Formalización gratuita del contrato de alquiler con el abono de la fianza LAU y una renta mensual de 290 € (máximo 3,3 €/m² útil de vivienda y 1,98 €/m² útil de anejo vinculado).
- La opción de compra es gratuita y si no se ejerce no genera penalización alguna.
- Si se ejerce la opción de compra se aplica un descuento del 100% de las cantidades pagadas en concepto de alquiler, en vez del 50% previsto por el Plan cuatrienal vigente.
- El precio de la vivienda al quinto año experimenta la variación propia del IPC en vez del incremento del 40% previsto por la normativa sectorial.
- La previsión de un ahorro de 50.808 € para el inquilino que opte por la compraventa al quinto año.
- Flexibilidad para el acceso a la vivienda en propiedad: si aplicamos un incremento constante del IPC durante los cinco años a razón del 2% anual, obtenemos un precio de compra inferior al PMV actual en 6.764 €.
- Quedan intactas las ayudas que amparen al beneficiario cuando ejerce la opción.

La finalidad de esta figura de IRVI, alquiler con opción de compra gratuita, es facilitar el acceso a la vivienda a los colectivos que más lo necesitan en estos momentos. Si además en su día el inquilino decide comprar la vivienda en las condiciones y precio expresados, se le compensa la desaparición de la ayuda estatal directa a

la entrada (Planes Cuatrienales del Estado hasta 2011) y también le queda expedita la financiación que resulte, incluida la Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja. Hasta la fecha [diciembre 2011] se han formalizado 31 contratos de arrendamiento en esta modalidad.

II. Hubo de pedirse una ampliación de información a la Consejería Obras Públicas, Política Local y Territorial. Fue recibida en julio de 2012.

1º. Número de viviendas protegidas de promoción privada y pública construidas al amparo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación para el periodo 2009-2012, y cuántas han sido adjudicadas.- Bajo el Plan en La Rioja no se ha construido ninguna vivienda de promoción pública, la totalidad de las calificadas son de promoción privada. En la actualidad [julio de 2012] la calificación y adjudicación es:

Año	Viviendas solicitadas	Viviendas calificadas provisionalmente	Viviendas calificadas definitivamente	Viviendas adjudicadas con contrato visado
2009	990	990	259	318
2010	999	855	208	427
2011	51	51	0	0
2012	105	28	0	0
Total Plan	2.145	1.924	467	745

Con arreglo al contenido de la tabla, puede concluir que al amparo del Plan de Vivienda 2009-2012 ha sido solicitada la calificación como viviendas protegidas en un total de 2.146 viviendas, de las cuales 1.924 han sido calificadas provisionalmente y 467 han obtenido la calificación definitiva.

En cuanto a la adjudicación de las viviendas, la Administración conoce las vendidas y alquiladas al practicar el visado de los contratos, que se solicita una vez obtenida la calificación provisional de la promoción. De las 1.924 viviendas calificadas provisionalmente, se encuentran adjudicadas 745, con un contrato de compraventa visado por la Administración.

2º, Las viviendas de protección pública pertenecientes al patrimonio autonómico son 11, su destino actual es:

- VIVIENDA EN LOGROÑO: el 9 de febrero de 2009 se cede el uso a la *Asociación FEAPS (Federación Riojana de organizaciones a favor de las personas con discapacidad intelectual)*.
- VIVIENDAS EN LOGROÑO: el 2 de mayo de 2011 la Consejería cedió de forma gratuita a la *Asociación de Promoción Gitana de La Rioja*, el uso de 2 viviendas de protección oficial para alojamiento provisional.
- VIVIENDAS EN CALAHORRA: el 28 de julio de 2011 la Consejería cedió el uso a *Cáritas Rioja* de 3 viviendas protegidas de promoción pública.
- VIVIENDAS EN CALAHORRA: la Dirección General de Urbanismo y Vivienda tramita la rehabilitación de 5 viviendas de protección oficial del Patrimonio autonómico, para su cesión de uso gratuita en 2012 a *Cáritas Diocesana de La Rioja*.

3º. La Comunidad Autónoma de La Rioja dispone de un Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida, creado en el año 2004. Es público y gratuito, dependiente de la Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial.

Cualquier persona interesada en comprar o alquilar una vivienda protegida en La Rioja tiene que inscribirse obligatoriamente, con independencia del promotor, el municipio de ubicación y la modalidad o régimen de la vivienda que se solicite.

Este Registro es una base de datos que proporciona información sobre el tipo de vivienda protegida preferida, en qué municipio, así como el perfil de los demandantes. La información se obtiene de manera directa de los solicitantes, que aportan los datos al rellenar la solicitud. Esto, después, permite a las administraciones públicas y a los agentes del sector programar y planificar mejor la oferta de vivienda protegida.

El Registro está gestionado por el IRVI en virtud de un convenio de colaboración firmado por ambas administraciones.

El Registro de Solicitantes comenzó su andadura en octubre de 2004, alcanza a finales de ese año las 2.500 personas inscritas. El año 2006 fue el de mayor número de solicitudes, 13.127 solicitantes de vivienda protegida inscritos. En junio-julio de 2012 figuran 2.455 personas.

4º. Plan de Inspección de Vivienda de Protección Oficial.- El I Plan 2010-2011 ha tenido como finalidad luchar contra el fraude mediante la actuación sistemática de la Administración, que ha permitido:

- Reforzar la función social de las viviendas protegidas (servir de domicilio habitual y permanente a quien realmente las necesita y cumple los requisitos).
- Garantizar que el acceso a la vivienda protegida se realice con garantías y con arreglo a las exigencias legales sobre contratación, precios máximos de venta y renta, calidad en la edificación y cumplimiento de la normativa técnica específica sobre habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética.
- Desincentivar el uso de la vivienda protegida con fines especulativos.
- Proteger y restaurar la legalidad acomodando a la normativa los incumplimientos.
- Prevenir el fraude y evitar futuras infracciones.
- Comprobar el índice de fraude existente, evaluar la eficacia de los mecanismos de control.

Para ello el Plan preveía cinco áreas de inspección en función de las materias que son objeto de control:

- Acceso a las viviendas protegidas.
- Formalización de los contratos de compraventa y alquiler de viviendas protegidas.
- Destino y ocupación de las viviendas protegidas.
- Calidad en la edificación de las viviendas protegidas.
- Precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas.

Actuaciones realizadas en 2010 y 2011, en cada una de las áreas de inspección:

Área de Inspección	Actuaciones 2010	Actuaciones 2011	TOTAL
Acceso a las viviendas protegidas	12.214	7.096	19.310
Formalización de los contratos de compraventa y alquiler de viviendas protegidas	2.607	1.247	3.854
Destino y ocupación de las viviendas protegidas	1.629	1.451	3.080
Calidad en la edificación de las viviendas protegidas	205	134	339
Precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas	1.197	697	1.894
Total	17.852	10.625	28.477

[Expone a continuación extensamente los asuntos del destino y ocupación de la vivienda protegida y del Servicio de Inspección; aquí son sintetizados a continuación]

Destino y ocupación de la vivienda protegida

1. **Ámbito de aplicación.-** Ley 2/2007, de 1 de marzo de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja, infracción muy grave: no destinar a domicilio habitual y permanente o mantener deshabitadas sin causa justificada durante un plazo superior a tres meses las viviendas protegidas o la alteración de su régimen de uso, establecido en la cédula de calificación definitiva. Sanción de multa de 6.001 a 100.000 €. Medida complementaria: pérdida y devolución, incrementada con los intereses legales, de las ayudas económicas percibidas.
2. **Tipos de las infracciones (I Plan de Inspección de Vivienda Protegida).-** Además del ya dicho, se recoge la utilización de más de una vivienda protegida, salvo familia numerosa; la venta de vivienda protegida infringiendo las prohibiciones de disponer, con cancelación del préstamo cualificado; incumplimiento de las obligaciones firmes por resolución dictada en procedimiento administrativo; el incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de las viviendas por sus ocupantes; y la ejecución de obras con aumento de la superficie máxima permitida o que contravengan las ordenanzas urbanísticas o técnicas.
3. **Viviendas objeto del Plan de Inspección.-** El I Plan de Inspección ha tenido por objeto todas las viviendas protegidas y preferentemente las siguientes:
 - a) Viviendas calificadas al amparo del Plan 1998-2001, modificado por Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero, cuyos titulares hubieran obtenido ayudas financieras a la compra.
 - b) Viviendas amparadas en el Plan 2002-2005 cuyos titulares ídem.

Las viviendas protegidas en estos planes de vivienda suman 3.407. La elección preferente obedece a los siguientes motivos:

- La mayor parte del parque pertenece a estos Planes porque durante su vigencia aumentó considerablemente la promoción protegida.
- Las subvenciones fueron especialmente altas a favor de los propietarios de las viviendas incluidas en estos planes, sobre todo las calificadas al amparo del Plan 2002-2005, y todavía hay propietarios que en la actualidad están percibiendo ayudas.
- Las viviendas calificadas a partir de febrero de 2001 todavía están sometidas a la prohibición de libre disposición durante diez años desde la calificación definitiva, si sus adquirentes obtuvieron financiación cualificada. Además, en la Comunidad todas estas viviendas se destinaron a compra por lo que no se pueden alquilar todavía y sus dueños tienen la obligación de mantenerlas ocupadas y destinarlas a su domicilio habitual y permanente. Es preciso por ello controlar el posible fraude por cesión ilegal de uso de la vivienda protegida o por desocupación.
- En todo caso, las segundas o posteriores transmisiones de la propiedad de las viviendas protegidas amparadas en estos planes, con o sin financiación protegida, están sometidas al control administrativo. Las partes deben presentar el contrato privado de venta o alquiler al Servicio de Vivienda, para su visado de comprobación de idoneidad del comprador o arrendatario para acceder a la vivienda, y controlar que el precio fijado por las partes no supera el máximo legal.
- El plazo de descalificación voluntaria de estas viviendas es de veinticinco años desde la calificación definitiva (Ley de Vivienda de La Rioja). La descalificación supone que la vivienda pasa a ser libre, puede ser vendida o alquilada a precio libre a cualquier interesado, sin control alguno por la Administración.
- La duración del régimen protector de estas viviendas es de 30 años desde su calificación definitiva.

4. Procedimiento.- [Se refiere a la instrucción de una información previa sobre si procede o no iniciar el expediente sancionador, que solo los datos y la información señalan indicios suficientes de infracción, en concreto la desocupación de la vivienda, o la cesión ilegal de uso].

Se entiende que la vivienda protegida está desocupada cuando sus propietarios y ocupantes legítimos no la utilizan, salvo ausencia transitoria, intermitente o provisional, debidamente justificada.

Para probar la falta de ocupación de la vivienda, se tiene en cuenta, entre otros factores:

- a) Consumos anormalmente bajos de agua, gas y electricidad.
- b) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.
- c) Utilización habitual de otros lugares para comunicaciones telefónicas e informáticas de tipo domiciliario.
- d) Declaraciones o actos propios del titular de la vivienda.
- e) Declaraciones y comprobaciones de agentes de la autoridad y de los inspectores.
- f) Declaraciones de los vecinos del inmueble o inmuebles cercanos.
- g) Negativa injustificada del titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Administración, cuando no se aprecie ninguna causa verosímil que pudiera fundarla y consten también otros indicios de falta de ocupación.

Se entiende que existe alteración del destino o del régimen de uso, o cesión ilegal de uso, cuando ocupa la vivienda quien no acredita ser titular u ocupante legítimo (presentación del contrato o escritura de compraventa o alquiler visado por el Servicio de Vivienda del Gobierno de La Rioja).

Las actuaciones de inspección previas a la apertura del expediente sancionador se realizan por los funcionarios del Servicio de Inspección, Ordenación y Planes de la Dirección General de Vivienda; tienen como objetivo comprobar los factores expuestos o algún otro indiciario de posible infracción. Estas actuaciones se realizan de oficio, de forma sistemática y aleatoria sobre todas las viviendas protegidas objeto del Plan de Inspección. Asimismo se inspeccionan todas las denuncias de particulares, relacionadas con cualquier vivienda protegida de la Comunidad, salvo denuncias anónimas, que pueden tenerse en cuenta como indicio de la infracción.

Los inspectores de vivienda son los encargados de extender las actas y diligencias de inspección. En las actas se incluye como mínimo el lugar, fecha y hora de la inspección, la descripción detallada de los hechos que pueden estar incursos en infracción y las circunstancias en que se realizó su observación, identificación del funcionario y personal de la Administración que participan en la inspección y cualquier otra circunstancia o hecho que a juicio del inspector resulte relevante, como la identificación de las personas presentes, la calificación jurídica provisional de posibles infracciones, con indicación del precepto legal, y la propuesta de medidas provisionales o definitivas convenientes para la protección de la legalidad.

5. Calendario de las actuaciones.- En primer lugar, se recaba información de forma sistemática, sobre los consumos de agua, electricidad y gas en los últimos doce meses de 3.080 viviendas protegidas. Esta petición de información se realiza a los ayuntamientos y empresas suministradoras, no es preciso consentimiento previo de los titulares de las viviendas (la Administración de inspección de vivienda actúa conforme a la Ley de Protección de Datos porque la Ley de Vivienda de La Rioja le autoriza a proveer expresamente estos datos, como medio de prueba para considerar que la vivienda está vacía).

La petición de información se cursa con periodicidad mensual, sobre viviendas seleccionadas al azar y sobre las que se ha presentado denuncia.

Recibida la información sobre los consumos, se estudia y valora:

- Los consumos indican con suficiente claridad, a juicio del instructor, la falta de ocupación de la vivienda: se inicia el procedimiento sancionador sin más trámite.
- Los consumos son anormalmente bajos: se hace visita de inspección, en cualquier hora del día. Si la primera vez resulta fallida por no hallarse nadie en la vivienda, se intenta una segunda. La citación a esta segunda visita es decisión de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda. En la resolución consta expresamente el día y la hora, con el nombre y apellidos del inspector, y se hace constar la obligación de [estar presente] a la visita de inspección bajo apercibimiento de entender su incomparecencia como negativa injustificada del propietario a visitar la vivienda y a colaborar con la Administración inspectora, así como la posibilidad de delegar la comparecencia en otra persona o comunicar al Servicio de Inspección cualquier incidencia que pudiera justificar la incomparecencia³².

La incomparecencia injustificada del propietario para visitar la vivienda en compañía del inspector, por sí o por medio de representante, en el día y hora señalados, sin causa verosímil y acreditada que lo justifique, se interpreta como indicio de falta de ocupación y se hace constar en acta.

Además, se obtiene información complementaria de los vecinos y de los administradores de fincas, sobre si la vivienda está o no ocupada, si lo está o no en régimen de alquiler, y sobre cualquier otra circunstancia.

Servicio de Inspección

[Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja, Título VI: inspección, restauración de la legalidad y régimen sancionador]. La ley perfila de forma nítida el alcance de la inspección. Corresponde a la Consejería la investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa sobre políticas públicas de suelo y vivienda. Para ello crea la unidad administrativa a la que atribuye la función inspectora. Además de la investigación de denuncias, llevará a cabo actuaciones periódicas y sistemáticas de inspección de oficio. Asimismo, ejecuta los planes de lucha contra el fraude en vivienda, y elabora informes sobre los resultados de su actuación.

[Decreto 47/2011, de 6 de julio, estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial; en desarrollo de la Ley 3/2003, de 3 de marzo, de Organización del Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja]. Corresponde a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda la tramitación de las ayudas económicas y la inspección y tramitación de los expedientes sancionadores.

Para ello se integra en esa Dirección General de Urbanismo y Vivienda el *Servicio de Inspección, Ordenación y Planes*. Tiene, entre otras, las funciones de investigación y comprobación del cumplimiento de la Ley 2/2007 y, en general, de las normas de vivienda protegida practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias. Hace propuestas de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la ley, incluidas las de protección y restauración; y de expedientes sancionadores y de medidas de protección y restablecimiento.

³² La institución del Defensor del Pueblo considera que aquí puede haber algún error de expresión por la Administración, o una imprecisión. No parece que quien formalmente es ocupante de una vivienda pueda ser convocado para “visitarla”, ni el hecho de que no esté presente en el día y hora fijados sea propiamente una “incomparecencia”.

La unidad administrativa está integrada por funcionarios del Servicio de Inspección, Ordenación y Planes, Dirección General de Urbanismo y Vivienda. Son 16 funcionarios, entre ellos 1 jefa de Servicio y 2 funcionarios con funciones de inspector de vivienda, estos desarrollarán la función en colaboración con el Servicio de Vivienda que realice igualmente tareas de control en vivienda protegida.

11020794

PAÍS VASCO

El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco informa en diciembre de 2011. Dice que por definición, en el País Vasco no existe vivienda de protección pública vacía.

Desde hace años, el sistema de protección pública de vivienda se ha blindado para combatir este tipo de situaciones. A través del Registro de Vivienda de Protección Pública, del Servicio de Inspección y Sanción, del derecho de tanteo y retracto y del control del parque público y de los demandantes de vivienda, entre otras acciones, Euskadi no cuenta con viviendas públicas vacías de manera estructural, solo situaciones coyunturales derivadas del desfase desocupación/nueva ocupación, sin significación cuantitativa.

Razona la afirmación con detalle:

1. En 2008 se institucionaliza el Registro de Vivienda de Protección Pública a través del *Decreto 39/2008 sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo*, cuya finalidad es recoger sistematizadamente la totalidad de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en la Comunidad Autónoma del País Vasco, y que cuenta con los siguientes libros:

- Viviendas de protección oficial de régimen general.
- Viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas sociales.
- Viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico.
- Viviendas tasadas municipales de régimen general.
- Viviendas tasadas municipales de régimen especial.
- Alojamientos dotacionales, sin perjuicio de su no consideración como vivienda.

A través de ese registro de VPO se tiene una imagen fidedigna del estado del parque, situación de la vivienda, régimen, propietarios, etc, que ya se venía realizando desde hacía tiempo, pero que es en este año [2008] cuando se le dota de un carácter normativo. Por ello puede informar que el parque de viviendas de protección pública de Euskadi es de más de 64.000, de las cuales 56.372 en compra y 7.723 en alquiler, con el siguiente desglose:

- 5.495 en régimen de arrendamiento
- 20.852 en derecho de superficie
- 35.520 en propiedad
- 2.228 en venta para arrendamiento

Las únicas viviendas que podrían estar coyunturalmente vacías son por desfase entre la adjudicación y la posesión real de la vivienda por los beneficiarios en el sistema de sorteo del Servicio Vasco de Vivienda-Etxebide. No hay persistencia en este estado, es una situación irremediablemente necesaria pero temporal, en ningún caso estructural y, por número de viviendas afectadas en cada momento temporal, insignificante.

2. En el País Vasco existe desde hace 15 años un Registro de Demandantes de Vivienda dentro de Etxebide, que tiene como objetivo principal captar la demanda actualizada de vivienda de protección pública en Euskadi, con el fin de proporcionar la información estratégica precisa que permita acometer la planificación y programación de los planes públicos de intervención en los mercados de materia de vivienda y suelo, para resolver las necesidades sociales existentes en cada momento.

Etxebide, además, asume la gestión de la adjudicación de un amplio conjunto de viviendas de promoción pública (dejando a salvo las competencias municipales, aunque puede y de hecho colabora habitualmente con los ayuntamientos en el proceso adjudicador mediante la prestación de sus servicios). Actualmente cuenta con una base de datos actualizada de todos los demandantes de vivienda de protección oficial, en la que se distinguen las preferencias de acceso, ingresos, etc. de cada uno de los solicitantes, con lo que, consecuentemente, el Gobierno Vasco obtiene una foto fija de las necesidades de vivienda y las posibilidades reales de acceder a ella que tienen los apuntados al registro de Etxebide.

La Viceconsejería de Vivienda es capaz de cruzar los datos reales de necesidad, procedentes de su gestión administrativa, con la oferta pública de suelo, promoción y edificación, y sus recursos presupuestarios y financieros.

3. A su vez, y desde 1996, la Viceconsejería de Vivienda concreta sus líneas estratégicas en política de vivienda en sus planes directores cuatrienales, que son los ejes principales de actuación en vivienda para el conjunto del Gobierno Vasco. El documento que actualmente está en vigor, el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013, ha sido debatido y realizado mediante un amplio proceso de concertación social a través de mecanismos de participación ciudadana en el que una de las mayores preocupaciones detectadas en la ciudadanía era, precisamente, la función social de la vivienda, en especial si es protegida.

4. Desde 2004 la Viceconsejería de Vivienda cuenta con un Servicio de Inspección de Vivienda Protegida, formado por un equipo de inspectores por cada una de las tres Delegaciones Territoriales de Vivienda; actúan de oficio visitando las viviendas según un calendario preestablecido, con el fin de visitar todo el parque de viviendas protegidas. En ese calendario se da máxima urgencia a los casos que han sido denunciados. Los inspectores realizan visitas a las casas en diferentes horas, entrevistan a los vecinos, realizan inspecciones oculares de buzones, puertas y contactan personalmente con el propietario de la vivienda para que confirme que es el adjudicatario del piso y que vive allí.

Si no hay ninguna irregularidad, y la persona que habita la casa es la adjudicataria, el caso se archiva. Por el contrario, si se detectan irregularidades, los inspectores abren un expediente que puede concluir y concluir, en su caso, con sanciones administrativas con multas que pueden llegar a los 6.010,12 € para las más graves. Concretando este ámbito de control, se ha multado con más de 1,6 millones de euros a 743 titulares de pisos protegidos por haber cometido algún fraude con el inmueble. De los expedientes por posible fraude, un 63% acaba en sanción, la infracción más habitual es que la vivienda no se destine a domicilio habitual y, en menor medida, la realización de contratos de alquiler sin autorización administrativa.

Las sanciones pueden repetirse si no se corrige la infracción detectada y, en última instancia, la Administración ejerce la expropiación de la vivienda o la adquisición de la misma por otros formulada. Estas actuaciones extremas se han producido en los últimos años aunque su volumen en número de actuaciones ha sido pequeño porque la conducta habitual del infractor es corregir la infracción y la de los inspectores certificar esta conducta.

Para 2011 esperaba poder haber inspeccionado 58.000 viviendas de protección oficial y para 2012 haber acabado con una primera vuelta a todo el parque protegido, lo que permitirá entrar en un nuevo hito mediante planes de inspección específicos y sectorializados.

5. El derecho de tanteo y retracto es otra herramienta que posibilita el control del parque de vivienda pública de Euskadi. El derecho de tanteo y retracto (también llamado derecho de adquisición preferente) permite al Gobierno Vasco adquirir la propiedad de las viviendas protegidas que se transmiten con preferencia a cualquier otro comprador, está obligado su propietario a comunicar su intención de vender así como las condiciones en que quiere hacerlo. Este derecho aplicado a las viviendas de protección pública promovidas por el Gobierno Vasco supone que, según la Ley de 7 de 1988 de 15 de abril, de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de vivienda de protección oficial de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, esta gozará del derecho de tanteo y del derecho de retracto en las viviendas promovidas en cualquier régimen de protección pública (régimen general, de régimen tasado o de las llamadas viviendas sociales o de régimen especial, calificadas como VP a partir de 12 de mayo de 1988), y, en su caso, sus garajes y locales anejos durante todo el período de duración de la calificación.

El objetivo de esta ley es que el ejercicio del derecho preferente de adquisición por el Gobierno Vasco aumente la oferta pública de la vivienda; que puedan evitarse las posibilidades de fraude por sobreprecio en la primera y posteriores transmisiones de vivienda de protección pública, y la creación de una auténtica oferta privada de viviendas a precios establecidos dentro de unos límites razonables.

En este ámbito, el ejercicio efectivo del derecho de tanteo y retracto por el Gobierno ha sido, es y será una herramienta de control profusamente empleada y que permite garantizar un control público sobre la función social de las viviendas protegidas en segundas y posteriores transmisiones.

Por tanto, le cabe concluir esta explicación confirmando el aserto inicial, la vivienda vacía de protección pública no existe por definición en Euskadi.

11020830

PRINCIPADO DE ASTURIAS

I. La información inicial es de enero de 2012, de la Consejería de Bienestar Social e Igualdad, que es quien remite el informe que se había solicitado a la Consejería de Fomento, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

La Comunidad Autónoma promueve vivienda pública fundamentalmente en régimen de alquiler, y su sociedad instrumental Viviendas del Principado de Asturias, S.A. (VIPASA), promueve tanto en régimen de alquiler como de compraventa, y gestiona y administra el parque del Principado que actualmente es de 8.079 viviendas.

La adjudicación de las promovidas directamente por la Comunidad Autónoma es conforme al Decreto 30/2003, de 30 de abril, parcialmente modificado por el Decreto 75/2004, de 24 de septiembre, que establece dos formas de adjudicación, ordinaria y extraordinaria.

La vía ordinaria consiste en convocatoria inicial para la presentación de solicitudes y cumplimentar los requisitos de cada promoción, son adjudicadas mediante sorteo y se forma una lista de reserva con los solicitantes no agraciados. Si alguno de los adjudicatarios renuncia, entonces la lista tiene una vigencia de un año desde la adjudicación.

La vía extraordinaria se utiliza para la adjudicación por emergencia social, siempre en arrendamiento, y se adjudican las vacantes que estén disponibles, a propuesta del Ayuntamiento donde esté la vivienda (estas viviendas pueden ser las de una promoción donde queden vacantes y haya transcurrido el plazo de un año, o las que han quedado vacantes bien por procedimiento judicial, no renovación de contrato o renuncia del adjudicatario). Mensualmente VIPASA remite a cada Ayuntamiento las viviendas vacantes disponibles en el Concejo para que propongan adjudicatario. Si no hay solicitudes de vivienda por emergencia se abre entonces convocatoria de las viviendas vacantes de cada municipio.

Para las viviendas promovidas por VIPASA, el acceso viene determinado por el Registro de Demandantes de Vivienda.

Las viviendas vacantes pueden encontrarse en diversas situaciones. La mayoría es por haber procedimientos judiciales o renuncia del adjudicatario. Adjunta un listado (de 28 de diciembre de 2011) donde se señalan los motivos y situación de las vacantes, y otro listado de las viviendas vacantes de VIPASA.

El listado sobre los motivos y situación de las viviendas vacantes del VIPASA, ofrece los siguientes resultados:

- 88 viviendas disponibles, son aquellas viviendas que se encuentran reparadas y se ponen a disposición de los respectivos ayuntamientos con objeto de que se proponga adjudicatario.
- 27 viviendas para erradicación del chabolismo, aquellas viviendas vacantes de algún grupo de viviendas que se destina a tal fin.
- 31 viviendas en otras situaciones, viviendas ocupadas irregularmente, pendientes de resolver judicialmente.
- 317 viviendas no disponibles, que se encuentran pendientes de reparar con objeto de ser adjudicadas.
- 20 vivienda con lista de reserva, viviendas vacantes de nueva promoción, pero de la que existe Lista de Reserva de solicitantes.
- 16 viviendas con propuesta o resolución, viviendas que se encuentran adjudicadas, pendientes de la formalización del contrato de arrendamiento.
- 16 viviendas reservadas
- 3 viviendas en las que está abierta convocatoria, aquellas viviendas vacantes que por no haber propuesta de los ayuntamientos para su adjudicación, se abre una nueva convocatoria por el procedimiento ordinario de adjudicación.
- 21 viviendas cerrada convocatoria, viviendas en trámite de adjudicación, una vez finalizado el plazo de presentación de solicitudes.

El listado de otras viviendas vacantes informa sobre la existencia de 62 viviendas vacantes (23 pendientes de venta y 39 en arrendamiento).

II. Se pidieron datos adicionales. En junio de 2012 recibimos de la Consejería de Bienestar Social e Igualdad lo siguiente:

1. Viviendas de promoción privada construidas al amparo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación para 2009-2012:

Viviendas calificadas definitivamente (construidas): 2.834.

Viviendas calificadas provisionalmente: 2.542.

Viviendas adjudicadas (vendidas): 2.986.

2. Número total de demandantes registrados en el Registro de Demandantes de Viviendas: 5.077.
3. Control y grado de cumplimiento del objetivo de que las viviendas protegidas estén ocupadas por sus legítimos adjudicatarios y se cumpla el requisito de destino de la vivienda a residencia habitual y permanente.

VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA.- La Sociedad VIPASA (Viviendas del Principado de Asturias, S.A.), ente de colaboración de la Consejería desarrolla, entre otras funciones de administración del patrimonio de viviendas de promoción pública del Principado, la de inspeccionar periódicamente los grupos de viviendas, locales y garajes y así comprobar el grado de cumplimiento de los requisitos que deben satisfacer las personas adjudicatarias de una vivienda de promoción pública en régimen de alquiler, fundamentalmente que las viviendas se destinan a domicilio habitual y permanente (artículo 18 del Decreto 30/2003).

En el ejercicio de esta función, VIPASA cuenta con un “área de inspección” compuesta por dos inspectores de parque. Todas sus actuaciones son documentadas y constan asociadas a los registros informáticos de cada vivienda. Jerárquicamente dependen del director de Administración.

Modalidades de inspección:

1. Inspecciones del Plan Anual. Son las programadas con carácter sistemático en todo el parque de viviendas y su objetivo primordial es controlar la ocupación de la vivienda. Las actuaciones están sujetas a los parámetros marcados por el sistema de calidad con los que trabaja la Sociedad (ISO 9001/2008). Las inspecciones se realizan durante el año de vigencia del Plan.
2. Inspecciones tras denuncia. Las inspecciones realizadas bien de oficio, a instancia de cualquier área o departamento de VIPASA, bien a instancia de los particulares. A través de esta categoría se comprueban determinados comportamientos de los inquilinos, averías de las viviendas, ocupaciones irregulares, etcétera.

Resultados de la inspección: detectado un caso de no ocupación o de ocupación irregular, se introducen los datos en el programa informático de la vivienda en cuestión y se da cuenta de la circunstancia al director de Administración. En función del cauce a través del cual se haya obtenido conocimiento de la irregularidad, el proceder difiere: si el conocimiento se obtuvo por denuncia externa, se procede a dictar *orden de actividad* para realizar la inspección correspondiente; si por el contrario se obtuvo tras inspección previa, entonces se requiere al titular para que ocupe la vivienda o que adopte las acciones tendentes a regularizar la ocupación. De persistir la conducta irregular, se puede presentar demanda judicial (para obtener la resolución judicial del contrato de arrendamiento o no continuar mediante su no renovación).

Inspecciones realizadas:

- Año 2009: 3.238 inspecciones (629 del Plan anual).
- Año 2010: 4.541 inspecciones (2098 del Plan Anual).
- Año 2011: 5.026 inspecciones (2008 del Plan anual).

Propuestas de no renovación: es información sobre los supuestos en que tras sospecharse el incumplimiento de los requisitos para renovar el contrato de arrendamiento, se notifica la propuesta de no renovación en caso de no actuar conforme a lo requerido:

- Año 2009: 226 propuestas
- Año 2010: 267 propuestas
- Año 2011: 176 propuestas

Conclusión: la Consejería, a través de la Sociedad VIPASA, ejerce una comprobación y control de conductas irregulares en la ocupación de viviendas de promoción pública (no ocupación y ocupación irregular, cuando la normativa exige su destino a domicilio habitual y permanente). Detectada una situación irregular, se requiere y se da audiencia al afectado para la defensa de sus derechos y una vez decidida la línea de actuación a seguir, se permite presentar alegaciones en cualquier fase del procedimiento. En los procesos judiciales de resolución contractual por no ocupación u ocupación irregular, estos son de difícil prueba y el litigio de elevado coste económico, es suficiente la mera existencia de consumos, aunque sean mínimos, para que no prospere la demanda.

VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PRIVADA.- La Dirección General de Vivienda carece en estos momentos [junio de 2012] de un Servicio de Inspección de vivienda protegida de promoción privada. De ahí que el control se realice fundamentalmente a través de las denuncias recibidas tanto de particulares como de los ayuntamientos. Recibida la denuncia, se incoa expediente sancionador (Ley del Principado de Asturias 3/1995 de 15 de marzo, de sanciones en materia de vivienda). En la ley se tipifica como infracción grave no destinar las viviendas de protección oficial a domicilio habitual y permanente o mantenerla deshabitada, sin causa justificada, durante un plazo superior a tres meses. La sanción prevista es una multa de entre 601,01 euros y 3.005,05 euros, además, se podrán imponer las sanciones siguientes:

- Descalificación de la vivienda, con pérdida de los beneficios percibidos cuando se trate de infracciones al régimen de viviendas de protección oficial.
- Pérdida y devolución con los intereses legales de las ayudas económicas percibidas, en caso de infracciones al régimen de financiación protegida en la promoción y adquisición de viviendas.

En el curso 2011-2012 se han iniciado 4 expedientes sancionadores por este motivo que afectan a 234 viviendas, expedientes que se encuentran en fase de instrucción³³.

5. Medidas adoptadas para fomentar y agilizar la ocupación de las viviendas protegidas que actualmente están vacías.

VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA.- Los cauces para adjudicar las viviendas desocupadas son los que ya se pusieron en conocimiento del Defensor del Pueblo, esto es la adjudicación de viviendas vacantes a través de procedimiento ordinario (capítulo VI del Decreto 30/2003, modificado por Decreto 75/2004), adjudicación por causa de emergencia social manifiesta (artículo 21) y cesión en precario de viviendas vacantes de forma temporal a favor de otro órgano de la Administración del Principado de Asturias o de otras administraciones públicas, por causas de utilidad pública o interés social, siempre que no se desvirtúe el destino a domicilio habitual y permanente (artículo 22).

VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PRIVADA.- La actual crisis económica ha afectado seriamente a este subsector, hay en la actualidad un importante *stock* de viviendas protegidas de promoción privada que no han sido

³³ No se explica la disparidad entre el número de expedientes sancionadores y el número de viviendas afectadas, pero salvo error debe de tratarse de expedientes donde están acumuladas varias acciones referidas a grupos o edificios.

vendidas. Con el fin de fomentar su ocupación, la Resolución de 8 de marzo de 2011 de la Consejería de Bienestar y Vivienda (BOPA n.º 60 de 14 de marzo de 2011), facultó a los propietarios de viviendas calificadas, definitivamente para venta en el marco de planes estatales de vivienda y que no hubieran sido vendidas a personas físicas, a solicitar su puesta en arrendamiento, con rentas máximas (las establecidas en el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre para las viviendas protegidas en alquiler a 10 años).

11020834

REGIÓN DE MURCIA

I. En enero de 2012 la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Región de Murcia informa que, con carácter previo, debe distinguir entre viviendas de *promoción* pública, que promueve el Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, y las viviendas de *protección* pública.

Las de promoción pública tienen como destinatarios a colectivos sociales cuyos ingresos corregidos no superan 1,8 veces el salario mínimo interprofesional. La función corresponde al Instituto de Vivienda y Suelo, organismo autónomo adscrito a la Consejería (Ley de creación del 17 de febrero de 1999, BORM n.º 54 de 6 de marzo).

Las viviendas de protección pública son promovidas al amparo de los Planes Estatales de Vivienda. Son gestionadas por la Dirección General de Territorio y Vivienda.

VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA:

1. Normativa: Decreto 54/2002, de 8 de febrero, actuación del Instituto de Vivienda y Suelo en materia de promoción pública de vivienda (BORM n.º 41 de 18 de febrero).

Son viviendas de promoción pública las que lleva a cabo sin ánimo de lucro la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia a través del Instituto de Vivienda y Suelo para favorecer el acceso a una vivienda o alojamiento a los sectores de la población con dificultades especiales para obtenerlas en el mercado, y grupos de población de características o circunstancias específicas (artículo 2.1 del Decreto).

2. Destinatarios y régimen de adjudicación: personas con ingresos familiares máximos corregidos inferiores a 1,8 veces el SMI (artículo 5 del Decreto).

Las viviendas promovidas por el Instituto de Vivienda y Suelo en todo caso deben destinarse a domicilio habitual y permanente, con el siguiente régimen de uso (artículos 14 a 17 del Decreto):

- A) Alojamiento temporal: podrán acceder los petitionarios cuyos ingresos familiares corregidos no superen 0,8 veces el SMI. Se cederán exclusivamente en precario.
- B) Arrendamiento protegido: serán adjudicadas a personas cuyos ingresos familiares corregidos estén entre 0,8 y 1,2 veces el SMI.
- C) Venta protegida: serán adjudicadas a las personas cuyos ingresos familiares corregidos estén entre 1,2 y 1,8 veces el SMI.

3. Precio del metro útil en venta y arrendamiento: el precio máximo de venta por metro cuadrado útil es el 90% del módulo aplicable a las viviendas protegidas (normativa estatal para las actuaciones protegidas), en el año de inicio de la promoción de las obras y referido al área donde se ubique.

En régimen de alquiler, la renta máxima inicial por metro cuadrado útil será el 3% del precio de venta de la vivienda.

4. Procedimiento de adjudicación:

A) *Adjudicación de viviendas de nueva construcción*: la competencia es de la Comisión Regional de Vivienda, sigue el procedimiento del decreto (artículo 10.2).

Notificada por el Instituto de Vivienda y Suelo la fecha prevista de terminación de las obras en un municipio concreto, la Comisión Regional de Vivienda acuerda el inicio del proceso de adjudicación de las viviendas.

La apertura del plazo de presentación de solicitudes es expuesta en los tableros de anuncios del Ayuntamiento y publicada en los periódicos de mayor difusión en la Región. Las solicitudes se presentan en el Ayuntamiento donde se ubiquen las viviendas. El Ayuntamiento elabora las listas provisionales de adjudicatarios, de excluidos y en lista de espera, que se publican en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Se abre entonces un plazo de alegaciones.

El Ayuntamiento remite las actuaciones a la Comisión Regional de Vivienda, que resuelve sobre las alegaciones presentadas y eleva las listas a definitivas.

La adjudicación se formaliza mediante contrato de compraventa, o arrendamiento previo pago de una aportación inicial (5% del precio de la vivienda más el IVA), en el caso del régimen de venta o de una fianza (equivalente a un mes de renta) en el caso del régimen de arrendamiento.

Una vez entregadas, las viviendas deben ser ocupadas en el plazo de un mes.

B) *Adjudicación de viviendas vacantes*: las viviendas de promoción pública que habiendo sido adjudicadas para su primera ocupación quedaran vacantes, serán adjudicadas, a propuesta del Ayuntamiento, a personas en la lista de espera vigente y que reúnan los requisitos para ser adjudicatario de una vivienda de promoción pública.

5. Gestión del parque público de viviendas de promoción pública: el Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia gestiona un total de 3.865 inmuebles: 1.501 en régimen de venta, 2.030 en régimen de arrendamiento y 334 en acceso diferido (régimen a extinguir). Las viviendas están ubicadas en los 45 municipios de la Comunidad Autónoma.

Para la gestión del parque de viviendas de promoción pública el Instituto de Vivienda cuenta con una base de datos, en la que está recogida la totalidad de los inmuebles, con indicación de los municipios donde están ubicados y su adjudicatario.

Actualmente, se encuentra en fase de estudio y elaboración un proyecto de decreto que regula la adjudicación de viviendas de promoción pública. En uno de sus capítulos está previsto el Registro de demandantes de viviendas de promoción pública.

En cuanto al control de ocupación de las viviendas, se articula en colaboración con la Administración local, por ser más cercana a los destinatarios de las viviendas, muchos de ellos usuarios de los servicios sociales municipales.

Son raros los supuestos de desocupación de viviendas, fundamentalmente porque es mucho mayor la demanda que la oferta. Una vez que tiene conocimiento de algún caso, el Ayuntamiento a través de los servicios sociales hace una propuesta de adjudicación, que formaliza el Instituto de Vivienda en contrato de venta o arrendamiento.

No obstante, cuando consta que una vivienda no se destina a domicilio habitual y permanente, entonces se instruye el desahucio administrativo para recuperar la posesión de la vivienda, o se resuelve el contrato de venta. Recuperada la posesión o la propiedad, se adjudica con carácter inmediato a propuesta del Ayuntamiento (siempre del municipio donde está la vivienda).

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Las actuaciones vienen en el actual Plan de Vivienda 2009-2012, que recoge un total de 32.005 actuaciones protegidas en vivienda y suelo. Las ayudas se destinan a apoyar económicamente a los ciudadanos en su primer acceso a la vivienda, tanto para la adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial, general o concertada, como para la adquisición de vivienda usada. Además, apoya otras opciones de tenencia de vivienda como el alquiler y la rehabilitación de viviendas y de áreas integrales.

Los datos de los que dispone a la fecha [enero de 2012] están basados en las solicitudes de ayudas, *por lo tanto desconoce el número de viviendas que se encuentran vacías*. Remite fichas anuales de seguimiento del Plan, correspondiente a los años 2009, 2010 y 2011 (son cifras provisionales).

II. La institución del Defensor del Pueblo precisaba datos adicionales. Son recibidos en septiembre de 2012.

1. El número de viviendas protegidas de promoción privada construidas al amparo del Plan de Vivienda 2009-2012 es de 1.036, de las cuales se han visado 950 contratos de compraventa y se han solicitado 407 subvenciones directas al adquirente.

2. En cuanto a las viviendas de promoción pública desocupadas o vacías, informa que son 264 en estos momentos, por diversas causas:

- 164 viviendas pendientes de finalización del procedimiento de regulación.
- 52 con ocupantes ilegales pendientes de desahucio o regularización.
- 27 disponibles, pendientes de propuesta de adjudicación de los servicios sociales municipales.
- 20 viviendas pendientes de formalización de contrato.
- 1 vivienda pendiente de reparaciones.

Ante una ocupación ilegal la Administración local hace una propuesta de regularización jurídica, adjudicación de vivienda y formalización del contrato. En otros supuestos también son los ayuntamientos los que poseen información sobre viviendas vacantes de las que han recuperado las llaves, por renuncia de los ocupantes; y es esa Administración la que traslada la propuesta al Instituto de Vivienda y Suelo.

Sobre el número de viviendas protegidas de promoción privada, estas siempre han de ir destinadas a residencia habitual de los propietarios, extremo que deben acreditar ante la Administración, por lo tanto están ocupadas.

3. Existe el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, en los términos establecidos por el Plan de Vivienda 2009-2012. En la actualidad [septiembre de 2012] hay 3.543 personas inscritas.

Sin embargo, en las viviendas de promoción pública son los Ayuntamientos los responsables de la tramitación de las solicitudes, baremación, selección y propuesta de adjudicación, así como de la elaboración de un registro o lista de espera en el término municipal (Decreto 54/2002). Las viviendas vacantes se adjudican por el IVS “a propuesta del Ayuntamiento por su orden, a personas que figuran en la lista de espera vigente” (apartado 2 del artículo 31).

4. Teniendo en cuenta el bajo nivel de desocupación de las viviendas de promoción pública, el objetivo de garantizar la ocupación lo viene realizando a través de la regularización de las situaciones de ocupación ilegal. En menor medida mediante desahucio, a propuesta también del Ayuntamiento del municipio donde está la vivienda. El Instituto de Vivienda y Suelo carece de un servicio propio de inspección de viviendas protegidas de promoción pública.

Para las viviendas protegidas de promoción privada sí existe el Servicio de Inspección, dependiente de la Dirección General de Territorio y Vivienda, y cuenta en su estructura con la Sección de Régimen Sancionador de Vivienda, a la que se encuentran adscritos tres funcionarios.

En los últimos tres años ha habido 237 inspecciones de viviendas, el 80% de las cuales corresponden a expedientes iniciados por denuncias de particulares, el resto de oficio.

5. Sobre la gestión de viviendas de promoción pública desocupadas: indica que, en cumplimiento del Decreto 54/2002, el procedimiento de adjudicación siempre es a propuesta de los ayuntamientos de los municipios donde están ubicadas las viviendas, el IVS requiere y en su caso reitera a los ayuntamientos que efectúen las propuestas de adjudicación de las viviendas desocupadas o vacías.

11020879

CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA

I. En marzo de 2012 informa la Consejería de Fomento y Medio Ambiente que el número de solicitantes con su unidad familiar, y registrada como demandantes en la base de datos, es 2.343 en esa fecha.

El número de viviendas censadas y desglosadas es:

- Viviendas municipales: 380, con contrato de arrendamiento o de compraventa. De ellas unas 106 han sido canceladas por sus adjudicatarios. Queda un resto de 274 viviendas gestionadas y controladas.
- Viviendas en régimen de VPO y VP: 6.024 censadas con contratos de compraventa, de las cuales con contrato de arrendamiento son unas 136, la modalidad de la opción a compra no es habitual en la Ciudad de Ceuta. Del total de las 6.024 han sido canceladas por sus adjudicatarios 3.023 viviendas, formalizadas con escritura de cancelación de hipoteca, sea de la Ciudad Autónoma como de las entidades bancarias. Queda un resto de 3.001 viviendas gestionadas y controladas.

Dada la peculiaridad de la Ciudad Autónoma de Ceuta, tanto en dimensiones como en población y debido a la carencia de terreno edificable, pues el 40% del terreno es del Ministerio de Defensa, la Ciudad no tiene ni puede permitirse tener una sola vivienda desocupada y no censada de las mencionadas, tanto municipal como en régimen de VPO y VP. Dichas viviendas vienen siendo controladas por el Área de Vivienda y la Empresa Municipal de la Vivienda, de la Consejería de Hacienda.

II. Hubo de pedirse información adicional, recibida de la Consejería de Fomento en agosto de 2012.

Estaba prevista la adjudicación en septiembre de 2012 por EMVICESA de las 170 VPO de Loma Colmenar-parcela B2, propiedad de SEPES, ya finalizadas y entregadas a la Ciudad Autónoma en julio de 2012. Las viviendas serán adjudicadas por la Comisión Local de Vivienda, según los criterios de la ordenanza de vivienda; serán adjudicadas mediante contrato de arrendamiento a 25 años y los adjudicatarios inquilinos, como requisito inicial, deben ser demandantes de viviendas que EMVICESA tiene actualmente en su base de datos.

La desocupación media desde la finalización de la promoción hasta su entrega viene a ser de 2 meses, período en que los servicios de seguridad disuaden la ocupación irregular.

En marzo de 2012 SEPES empieza a construir las 317 VPO de Loma Colmenar, está prevista su finalización en 2015, entonces la Ciudad Autónoma las adjudicará a sus futuros propietarios.

Actualmente, en la Ciudad Autónoma hay 7 viviendas en la promoción de las 168 VPO de Sidi Embarek, 1 en las 38 VPO de República Argentina y 1 en la 86 VPO de Monte Hacho, ocupadas ilegalmente, se está a la espera [agosto 2012] de los juzgados de Ceuta para el desahucio.

A día de hoy [agosto 2012] no existe en la Ciudad Autónoma de Ceuta un servicio de inspección de viviendas. Está prevista su creación por la Empresa Municipal de la Vivienda, hay un borrador pendiente de aprobación para fecha próxima.

En las viviendas desocupadas pendientes de adjudicación, la Ciudad Autónoma adopta cuantas medidas son necesarias para su custodia, y utiliza las empresas dedicadas a la vigilancia.

11020893

CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA

I. En diciembre de 2011 la Consejería de Fomento, Juventud y Deportes informa lo siguiente:

1. El organismo responsable de la adjudicación de viviendas es la Dirección General de la Vivienda y Urbanismo, dependiente de la Consejería.
2. La Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Melilla, S.A. se encarga de la construcción, venta, alquiler y preparación de la adjudicación de viviendas de protección oficial, según convenio firmado con la Ciudad Autónoma el 15 de marzo de 2002.
3. EMVISMESA tiene en la actualidad 97 viviendas, de las cuales 22 están en fase de construcción y 75 terminadas, número de viviendas vendidas 35, todas ellas de protección oficial, de régimen general, con financiación externa.
4. No existe un registro especial sobre la situación actual de las viviendas, existiendo un registro general de viviendas en EMVISMESA.

II. Se pidieron datos adicionales, recibidos en septiembre de 2012.

Las viviendas construidas por EMVISMESA son de promoción privada. En la actualidad, las viviendas de que dispone EMVISMESA para su adjudicación están pendientes de adjudicación, es dificultoso que los adjudicatarios aprobados obtengan el préstamo hipotecario.

Sobre las VPO de promoción privada, hay 59 viviendas pendientes de financiación bancaria.

Viviendas que han sido ocupadas irregularmente y se encuentran pendientes de desahucio:

- 1 expediente de desahucio resuelto, pendiente de Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo. El arrendatario posee varias viviendas en propiedad. Una vez recibida la sentencia se procederá, si cabe, al expediente de extinción de contrato administrativo.
- 1 expediente resuelto al que se le desestimó el recurso de alzada. Pendiente de finalizar período para presentar recurso contencioso-administrativo. El arrendatario reside en Barcelona desde el 12/07/2005, ha tenido una sanción máxima por infracción muy grave a la normativa de VPO.
- 2 expedientes por no aportar los adjudicatarios la documentación necesaria para formalizar la escritura. El primero se encuentra pendiente de finalización del plazo para desalojar la vivienda, el segundo en fase de inicio.
- 2 expedientes resueltos, las arrendatarias -que no habitaban las viviendas desde 2002 una y desde 2009 otra- entregaron las llaves, previo expediente sancionador, donde se les impuso la sanción mínima por infracción muy grave.

4. Expedientes de Extinción de Contrato Administrativo de Arrendamiento tramitados correspondientes de Viviendas de Protección Oficial de promoción pública: 8 viviendas recuperadas entre 2009 y 2012.

5. Períodos de desocupación medios, según cada clase de desocupación:

	Régimen de adjudicación	Menos de 1 año	1-2 años	2-3 años	3-4 años	4-5 años	Más de 5
Promoción pública	Alquiler	0	1	0	0	0	3
	Propiedad	0	4	8	3	6	26
Promoción privada	Propiedad	0	0	0	2	1	4

6. En la actualidad se está tramitando la implantación de un Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas.

7. Sobre el control y grado de cumplimiento del objetivo de que las viviendas protegidas, tanto de promoción pública como privada, estén ocupadas por sus legítimos adjudicatarios y el cumplimiento del requisito de utilizarlas a residencia habitual y permanente:

- De la inspección y seguimiento sobre la ocupación y uso de las viviendas se encargan dos agentes de la Policía Local.
- Los expedientes (Negociado de Disciplina Urbanística y Vivienda, dependiente de la Dirección General) se inician tanto de oficio como por denuncia de particulares o de EMVISMESA.
- El personal adscrito, asignado para estos menesteres, está compuesto por tres personas más los dos agentes de la Policía Local.
- En cuanto a la inspección de las viviendas durante los años 2009, 2010 y 2011, adjunta dos anexos I y II con los expedientes tramitados y las sanciones impuestas [no se transcriben aquí].
- En la tramitación de la ocupación de las viviendas de protección oficial, de régimen especial, hay estrecha colaboración entre la Consejería de Fomento, Juventud y Deportes, y la de Bienestar Social y Sanidad con EMVISMESA.

8. La ciudad autónoma completa la información con dos anexos: Anexo I referido a los expedientes sancionadores en trámite en materia de vivienda, y Anexo II relativo a las sanciones impuestas por incumplimiento de la normativa de vivienda por uso indebido (domicilio habitual y permanente). De este último se extrae el dato de que entre 2009-2011 se han incoado y resuelto 34 expedientes sancionadores por uso indebido de vivienda.

ANEXO 4

VIVIENDAS VACÍAS EN DIEZ GRANDES NÚCLEOS URBANOS

A. PLANTEAMIENTO Y OBJETO

B. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

B.1. TABLAS

Tabla 1. Número de viviendas municipales protegidas.

Tabla 2. Número de viviendas municipales vacías.

Tabla 3. Control y registro municipal de viviendas protegidas.

Tabla 4. Inspecciones y resultados municipales.

B.2. CONCLUSIONES

B.3. RECOMENDACIONES

B.4. DATOS Y CONTESTACIONES OFICIALES

1. DATOS REMITIDOS POR LOS AYUNTAMIENTOS CONSULTADOS

- a. Número de viviendas protegidas gestionadas por los ayuntamientos, directamente o por empresas municipales y régimen de adjudicación.
- b. Número de viviendas protegidas de promoción pública o privada con participación del Ayuntamiento, directamente o a través de algún organismo municipal, construidas en los últimos 3 años.
- c. Número de viviendas protegidas desocupadas.
- d. Tiempo medio que transcurre desde que una vivienda ha quedado disponible para ser ocupada hasta que la habitan los siguientes adjudicatarios.
- e. Control y registro de la situación de las viviendas protegidas.
- f. Existencia de un Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas y número de demandantes registrados.
- g. Actuaciones para asegurar que las viviendas protegidas estén ocupadas por sus legítimos adjudicatarios y se destinan a residencia habitual: inspecciones.
- h. Medidas para fomentar y agilizar la ocupación de viviendas protegidas que están vacías.

2. CONTESTACIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS

A. PLANTEAMIENTO Y OBJETO

Iniciada la investigación de oficio con las administraciones autonómicas, se consideró oportuno completarla con una investigación con algunos ayuntamientos de municipios con población superior a 350.000 habitantes, que también gestionan un notable parque de viviendas protegidas.

El planteamiento es pues idéntico al expuesto en el cuerpo principal del presente informe. Sin embargo se ha preferido incluir en este anexo unos apartados propios de Conclusiones y Recomendaciones, sin perjuicio de las que figuran en el cuerpo del estudio, algunas de las cuales son aplicables también a la Administración municipal de vivienda.

Se cursaron solicitudes de información a los AYUNTAMIENTOS DE MADRID, BARCELONA, VALENCIA, SEVILLA, ZARAGOZA, MÁLAGA, MURCIA, PALMA DE MALLORCA, LAS PALMAS DE GRAN CANARIA y BILBAO:

1. Quién es el titular y quién gestiona en la Administración local las viviendas con algún tipo de protección pública.
2. Régimen en que fueron adjudicadas (alquiler, compraventa, alquiler con opción a compra, etcétera).
3. Número de viviendas protegidas de promoción pública construidas en los tres últimos años, de titularidad municipal o que estén gestionadas por algún organismo municipal.
4. Número de viviendas protegidas de promoción privada construidas en los tres últimos años en que haya participado el Ayuntamiento, directamente o a través de algún organismo municipal.
5. Si existe un registro especial sobre la situación actualizada de cada una de las viviendas protegidas que sean competencia de la Entidad local.
6. Si existe un Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas y, en caso afirmativo, número actual de demandantes registrados.
7. Número de viviendas protegidas desocupadas o vacías, distinguiendo entre las de promoción pública y las de promoción privada.
8. Tiempo medio que transcurre desde que una vivienda ha quedado disponible para ser ocupada hasta que la habitan los siguientes adjudicatarios.
9. Controles realizados a las viviendas protegidas ya adjudicadas, irregularidades más frecuentes detectadas por los servicios de inspección y número de expedientes sancionadores incoados durante los últimos tres años, con su resultado.
10. Medidas que está adoptando la Administración local para fomentar y agilizar la ocupación de las viviendas protegidas que actualmente están vacías.

Tras recibir la información requerida y ser estudiada, esta Institución solicitó aclaraciones y datos adicionales a todos los ayuntamientos, salvo a los de MÁLAGA, MURCIA y BILBAO, en que no se consideró necesario.

B. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

B.1. TABLAS

Se presentan los datos recibidos en cuatro tablas, análogas a las de las CCAA. En el apartado B.4 se completa la información con las explicaciones aportadas por cada Ayuntamiento.

Tabla 1. Número de viviendas municipales protegidas

	Titular y gestor de las viviendas	Nº de Viviendas protegidas gestionadas	Régimen de Adjudicación	Nº de viviendas protegidas construidas en los últimos 3 años			Especificaciones
				Promoción pública y titularidad municipal	Promoción privada con participación del Ayuntamiento	TOTAL	
MADRID	Empresa Municipal de la Vivienda	3.276	Venta, Alquiler y Alquiler con opción a compra	3.276	0	3.276	Las cifras de viviendas que gestiona la EMVS y de las construidas en los últimos tres años coinciden, pueden tratarse de un error y gestiona también viviendas construidas o adquiridas con anterioridad.
BARCELONA	Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona	8.726	Venta del derecho de superficie, alquiler y viviendas destinadas a afectados urbanísticos	910	2.096	3.006	Las viviendas protegidas de promoción privada consisten en 792 viviendas, fruto de convenios entre Ayuntamiento y cooperativas, fundaciones y entidades sin ánimo de lucro; 803 construidas por operadores públicos y 411 viviendas de promotores privados (reserva de techo para VPO) fruto de reordenamientos urbanísticos.

	Titular y gestor de las viviendas	Nº de Viviendas protegidas gestionadas	Régimen de Adjudicación	Nº de viviendas protegidas construidas en los últimos 3 años			Especificaciones
				Promoción pública y titularidad municipal	Promoción privada con participación del Ayuntamiento	TOTAL	
VALENCIA	Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia	735	Alquiler y alquiler con opción a compra	—	220	220	La gestión de la construcción de las viviendas es de AUMSA. La gestión de la vivienda ya construida es de AUMSA (649) y del Servicio de Patrimonio (86), aunque AUMSA dice ser á única que las gestiona.
SEVILLA	Empresa Municipal de la Vivienda de Sevilla	2.089	Alquiler y Venta	1.957	—	1.957	
ZARAGOZA	Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda	2.438	Venta, venta con pago aplazado Alquiler y Alquiler con opción a compra	0	144	144	Se trata de 144 viviendas protegidas de régimen general para compraventa.
MALAGA	Instituto Municipal de la Vivienda	3.669	Alquiler, Alquiler con opción a compra y Venta	4.372 (2009-2012)	1.401 (2009-2012)	5.773	
MURCIA	Servicio Municipal de Vivienda	1.092	Alquiler y Venta	0	0	0	En los últimos 3 años no se ha construido ninguna vivienda de promoción pública ni privada con participación municipal pero sí se ha procedido a rehabilitar numerosas viviendas municipales.
PALMA DE MALLORCA	Patronato Municipal de Viviendas	97	Alquiler y Venta	0	33	33	La promoción es privada sobre suelo público en la que se ha cedido el derecho de superficie de 33 viviendas protegidas para jóvenes, calificadas de renta básica. Las 97 viviendas referidas por el Patronato son en alquiler.
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria	29	(No ha aportado datos)	18	0	18	El primer informe recibido hace referencia a la construcción de 18 viviendas protegidas de promoción pública en régimen general básico en el Área de Rehabilitación Urbana de Tamaraceite, pero el segundo informe afirma que en los últimos tres años no se ha construido ninguna vivienda protegida de promoción Áreas de Rehabilitación Urbana.
BILBAO	Viviendas Municipales de Bilbao	3.993	Régimen de alquiler	606	0	606	

Tabla 2. Número de viviendas municipales vacías

AYUNTAMIENTO	Viviendas protegidas vacías	Viviendas protegidas disponibles	Especificaciones	Tiempo medio estimado en ocupar las viviendas que han quedado disponibles
Madrid	340	340	254 viviendas vacías en régimen de alquiler reservadas para el desarrollo de programas sociales y 95 en régimen de venta (unifamiliares, viviendas de discapacitados o reservadas para actuaciones urbanas)	Desde la adjudicación definitiva 10 días (arrendamiento) y 30 días (venta)
Barcelona	—	0	El Patronato Municipal de Vivienda indica que no cuenta con viviendas vacías sino con viviendas finalizadas en trámite de adjudicación o de contratación de servicios, recuperadas destinadas a segundas adjudicaciones (pendientes de obras de adecuación o en trámite de adjudicación), con procesos contenciosos en tramitación y reservadas para afectados urbanísticos	3 meses
Valencia	—	84	Se trata de viviendas vacías gestionadas por AUMSA	6 meses en las convocatorias de régimen general y entre 15-21 días para las adjudicaciones entre convocatorias
Sevilla	—	0	EMVISESA manifiesta que todas sus viviendas están en proceso de comercialización	1-6 meses
Zaragoza	48	0	De las 48 viviendas vacías, 14 en proceso de adjudicación y 34 se están acondicionando para su puesta en alquiler	3 meses
Málaga	5	0	Viviendas de protección municipal en las que se ha iniciado expediente de desahucio	24 horas

AYUNTAMIENTO	Viviendas protegidas vacías	Viviendas protegidas vacías disponibles	Especificaciones	Tiempo medio estimado en ocupar las viviendas que han quedado disponibles
Murcia	9	0	Viviendas promovidas y propiedad del Ayuntamiento que se encuentran vacías por un deficiente estado constructivo	1 mes (salvo que haya que hacer reparaciones)
Palma de Mallorca	—	3	Además, dispone de 13 viviendas reservadas para actuaciones municipales, procesos de ruina u otras necesidades municipales.	1 ó 2 años en viviendas para población general (rehabilitación barrios, realojos y permutas) y 2 meses y medio en las viviendas para personas mayores
Las Palmas de Gran Canaria	0	0	No dispone de viviendas protegidas desocupadas de promoción pública o privada	Inferior a dos meses
Bilbao	0	0	Carece de viviendas vacías, cualquiera que sea su régimen de protección	67 días (incluyendo la ejecución de obras de rehabilitación y la tramitación administrativa)

Tabla 3. Control y registro municipal de viviendas protegidas

AYUNTAMIENTO	Control y registro sobre la situación de la vivienda	Registro Municipal de Demandantes de Vivienda	Nº de solicitantes registrados
Madrid	La Empresa Municipal dispone de una base de datos de gestión del patrimonio que recoge la situación en que se encuentra cada vivienda	Sí	11.025 (06/02/13)
Barcelona	El Patronato Municipal de la Vivienda dispone de un registro especial sobre la situación actualizada de cada una de las viviendas que gestiona	Sí	47.838 (31/12/12)
Valencia	Las viviendas propiedad de AUMSA se encuentran registradas en un programa informático de gestión, en el que se refleja tanto la situación en la que se encuentran los inmuebles (ocupados o libres) como las posibles incidencias que se producen en las viviendas	Sí	2.735 (2012)
Sevilla	EMVISESA dispone de una base de datos, donde se detalla cada vivienda que ha promovido o tiene en ejecución, con las características de cada una	Sí	16.862 (30/12/12)
Zaragoza	El Área de Patrimonio y Contratación de Zaragoza Vivienda dispone de un registro de viviendas con información actualizada de su estado de ocupación y de su puesta a punto para el alquiler	Registro autonómico	(No ha podido aportar datos)
Málaga	El Instituto Municipal de la Vivienda dispone de un Servicio de Administración del Parque Inmobiliario en Alquiler que controla el estado de conservación, ocupación, renovación y subrogaciones de contratos y realiza inspecciones	Sí	16.430 (30/01/13)
Murcia	El Ayuntamiento dispone de una base de datos de las viviendas protegidas de su propiedad donde figuran los datos de los ocupantes actuales	Sí	622 (31/12/12)
Palma de Mallorca	El Ayuntamiento carece de un registro específico de las viviendas en régimen de alquiler pero controla periódicamente las condiciones de los inquilinos. Respecto de las viviendas en venta, su calificación como vivienda protegida es competencia autonómica y el Ayuntamiento no hace seguimiento	Registro autonómico	(No ha podido aportar datos)
Las Palmas de Gran Canaria	En el inventario actualizado de Bienes y Derechos del Ayuntamiento figuran las viviendas protegidas que son competencia de la entidad local	Registro autonómico	4.800 inscritos en el Municipio (31/01/13)
Bilbao	El OAL VVMM cuenta con un inventario patrimonial actualizado que recoge las circunstancias físicas, jurídicas, de ocupación, de mantenimiento y cualesquiera otras incidencias que afecten a la administración y gestión de cada vivienda	Registro autonómico	9.991 demandantes de vivienda en alquiler en Bilbao (31/12/12)

Tabla 4. Inspecciones y resultados municipales

AYUNTAMIENTO	Inspecciones o actuaciones realizadas
Madrid	La EMVS cuenta con un Servicio de Inspección de viviendas. En 2012 ha llevado a cabo unas 75.000 visitas y se recuperaron 43 viviendas que habían sido ocupadas ilegalmente. Actualmente hay 76 procedimientos judiciales penales por usurpación de viviendas
Barcelona	El Patronato Municipal de Vivienda efectúa controles periódicos. En 2010 se abrieron 73 expedientes y en 2011, 42
Valencia	Los Técnicos de AUMSA realizan inspecciones del estado y ocupación de sus viviendas adjudicadas. También el Servicio de Patrimonio y de Bienestar Social e Integración del Ayuntamiento controla respecto a las viviendas que gestiona el cumplimiento de las obligaciones de los adjudicatarios
Sevilla	EMVISESA realiza inspecciones periódicas e inspecciones puntuales tras denuncia. Depende de la gravedad resolver el contrato de arrendamiento
Zaragoza	La competencia para inspeccionar la vivienda protegida es autonómica pero Zaragoza Vivienda realiza un seguimiento social de los aproximadamente 1.500 inquilinos de las viviendas que gestiona
Málaga	2009-2012: 186 expedientes incoados y 33 expedientes de lanzamiento
Murcia	El Ayuntamiento hace un seguimiento a través de sus Vigilantes de Vivienda o de la Policía Local, procede a iniciar los desahucios o recuperaciones de oficio cuando se producen irregularidades

AYUNTAMIENTO	Inspecciones o actuaciones realizadas
Palma de Mallorca	El Ayuntamiento controla periódicamente si los inquilinos mantienen las condiciones para acceder a la vivienda. Respecto de las viviendas alquiladas por el promotor en régimen de cesión del derecho de superficie: anualmente requiere al promotor la relación de inquilinos y comprueba que los contratos están visados por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, que cumplen las condiciones económicas y que los inquilinos no disponen de otra vivienda en propiedad. 2009-2012: se han rescindido 2 contratos por inquilinos que han accedido a otra vivienda en propiedad
Las Palmas de Gran Canaria	Desde finales de 2012 la inspección de las viviendas adjudicadas se ha asumido por los servicios técnicos municipales. No aporta datos sobre las actuaciones realizadas
Bilbao	El Servicio de Inspección de Vivienda realiza los controles, a través del Plan de Inspección Anual y de la intervención en el sistema de adjudicación y renovación de contratos. Entre 2010-2012: 11.323 actuaciones de inspección en procesos generales y adjudicaciones, 1.377 informes de irregularidades, 326 desahucios, 101 actos de conciliación, 24 acumulación de acciones y 23 resto de acciones judiciales

B.2 CONCLUSIONES

1.^a Relación entre el número de habitantes y el número de viviendas protegidas gestionadas por los Ayuntamientos o por empresas municipales³⁴

Madrid:	3.265.038 habitantes	→	3.276 viviendas ³⁵
Barcelona:	1.615.448	→	8.726
Valencia:	798.033	→	735 ³⁶
Sevilla:	703.021	→	2.089
Zaragoza:	674.725	→	2.438 viviendas
Málaga:	568.030	→	3.669
Murcia:	442.203	→	1.092
Palma de Mallorca:	405.318	→	97
Las Palmas de Gran Canaria:	383.343	→	29
Bilbao:	352.700	→	3.993

2.^a Hay grandes diferencias en el número de viviendas protegidas construidas en los últimos 3 años

El Ayuntamiento de MURCIA no ha construido ninguna vivienda protegida y ha destinado sus recursos a la rehabilitación.

Los que sí han construido viviendas protegidas en estos tres últimos años son:

MADRID: 3.276

BARCELONA: 3.006

VALENCIA: 220

SEVILLA: 1.957

ZARAGOZA: 144

³⁴ Municipios de más de 350.000 habitantes en 2011, según el INE.

³⁵ Según se desprende de su último informe, la cifra de viviendas que gestiona y de las construidas en los últimos tres años coinciden, debe de tratarse de un error porque debe de gestionar también viviendas construidas o adquiridas con anterioridad.

³⁶ Esta cifra suscita dudas a la institución del Defensor del Pueblo porque el Ayuntamiento dice que AUMSA es el único organismo municipal que realiza gestión de viviendas. Sin embargo, tanto el Servicio de Patrimonio como el Servicio de Bienestar Social e Integración dicen gestionar también viviendas protegidas. En cualquier caso, el desglose es el siguiente: Servicio de Patrimonio: 86 viviendas; - Servicio de Bienestar Social e Integración: 95 viviendas municipales en régimen de alquiler; - AUMSA: 649 viviendas protegidas.

MÁLAGA: 5.773

PALMA DE MALLORCA: 33

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA: 18³⁷

BILBAO: 606

En los Ayuntamientos que sí han construido en los últimos años, algunos (ZARAGOZA Y PALMA DE MALLORCA) únicamente han construido viviendas protegidas de promoción privada³⁸, otros (MADRID Y BILBAO) no han participado en la construcción de viviendas de promoción privada y se han centrado en la promoción pública.

3.^a Los regímenes de adjudicación de las viviendas protegidas son variados

Hay ayuntamientos (BILBAO) que destinan los recursos solo al alquiler³⁹ o incluyen fórmulas como la venta del derecho de superficie (BARCELONA), de manera que las viviendas promovidas por la Administración Local siguen integrando el patrimonio municipal.

Sin embargo, el resto de los ayuntamientos también construye viviendas para la venta.

Preocupa a esta Institución la posibilidad de que algunos ayuntamientos (MADRID, pero también se conocen posibles casos en Andalucía y Cataluña), con la finalidad de obtener recursos financieros, decidan poner a la venta al menos una parte de su parque de viviendas protegidas que estaban destinadas al arrendamiento. Han ofrecido ya a los inquilinos ejercer el derecho preferente de compra de la vivienda que ahora disfrutan en alquiler. Esto supone no solo contrariar la tendencia general de promover el alquiler sino, además, reducir el patrimonio público inmobiliario. El objetivo primordial de la política de vivienda protegida es facilitar el acceso, especialmente a los colectivos más desfavorecidos, y difícilmente se alcanzará poniendo en venta las viviendas que ahora están en alquiler.

El alquiler social es para muchas familias la única opción de tener un techo porque no pueden hacer frente a una hipoteca ni a un arrendamiento a precios de mercado. Que haya menos viviendas protegidas en alquiler implica que muchas familias no podrán acceder a una vivienda.

Además, la reducción del parque de viviendas protegidas puede acarrear una pérdida difícilmente reparable del patrimonio inmobiliario municipal; el coste será mucho mayor que lo que costaría ahora su mantenimiento.

En conclusión, las viviendas protegidas municipales, en especial las que están en arrendamiento, están cumpliendo un fin social y, por tanto, su existencia no debería depender de la rentabilidad económica ni de constituir una fuente de recursos financieros.

³⁷ El primer informe recibido de este Ayuntamiento indica 18 viviendas construidas de promoción pública; sin embargo, en el segundo informe afirma no haber construido ninguna. Puede tratarse de un error pero la información es contradictoria.

³⁸ VALENCIA no proporciona datos específicos que permitan deducir si está en este caso.

³⁹ El Ayuntamiento de Bilbao ha remitido, además de los datos pedidos, un *Diagnóstico 2012. La gestión de la vivienda pública de alquiler*, editado por la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), de ÁNGEL SANZ CINTORA (autor y coordinador de un equipo de trabajo formado por PILAR AGUERRI SÁNCHEZ, jefa del Área de Gestión Social de Alquileres de Zaragoza Vivienda y Coordinadora del Grupo de trabajo Social de AVS, JOSÉ MARÍA ESCOLÁSTICO SÁNCHEZ, subdirector jurídico administrativo de Viviendas Municipales de Bilbao y ASER HERNÁNDEZ TORAL, becario y doctorando del Departamento de Psicología y Sociología de la Universidad de Zaragoza); la institución del Defensor del Pueblo no ha podido utilizarlo para el presente informe, pero será estudiado por su patente interés. VALENCIA no proporciona datos específicos que permitan deducir si está en este caso de destinar los recursos sólo al alquiler.

4.ª Carencia de viviendas protegidas desocupadas y disponibles

El número de viviendas protegidas desocupadas que están disponibles es pequeño. BARCELONA, SEVILLA, MÁLAGA, LAS PALMAS DE GRAN CANARIA y BILBAO afirman que carecen de viviendas protegidas vacías. Pero hay que tener en cuenta que estos ayuntamientos no computan como disponibles las viviendas vacías que están en curso de adjudicación (desconoce esta Institución el número total de viviendas que se encuentran en éste trámite y el tiempo que llevan).

Tampoco computan como viviendas protegidas vacías disponibles:

- aquellas en las que la Administración no ha realizado todavía las obras de acondicionamiento necesarias para poder alquilarlas de nuevo o venderlas (en MURCIA, por falta de presupuesto); o
- cuando se trata de viviendas en que se ha iniciado expediente de desahucio.

También ha de tenerse presente que hay viviendas vacías y disponibles, pero que están reservadas para realojos y otras necesidades municipales y de los servicios sociales.

La escasez de viviendas vacías disponibles es pues un dato que debe ponerse en relación con el tiempo real de tramitación de cada adjudicación y de realización de las obras de acondicionamiento.

5.ª Disparidad en los tiempos medios de ocupación de las viviendas que han quedado disponibles

Algunos ayuntamientos actúan con gran rapidez (MÁLAGA) mientras otros tardan un mínimo de 3 meses en conseguir ocuparlas, dependiendo de las reparaciones que hayan de realizarse (BARCELONA), incluso 1 o 2 años en los casos de rehabilitación de barrios, realojos y permutas (PALMA DE MALLORCA).

6.ª La mayoría de los Ayuntamientos disponen de bases de datos sobre la situación de las viviendas protegidas

A excepción de MÁLAGA y PALMA DE MALLORCA, que carecen de un registro o base de datos específica, el resto de los ayuntamientos sí disponen de estos instrumentos. Sin embargo la información sobre los datos incluidos en sus bases es genérica.

7.ª No todos los Ayuntamientos disponen de Registro Municipal de Demandantes de Vivienda

En ZARAGOZA, PALMA DE MALLORCA, LAS PALMAS DE GRAN CANARIA y BILBAO no hay Registro propio de demandantes, la inscripción ha de realizarse en el Registro autonómico.

Además, en ZARAGOZA actualmente, y desde el 2013, está suspendida la obligación de inscripción para la adjudicación de una vivienda protegida.

Ciertamente, un registro de demandantes municipal no es necesario si hay un buen registro autonómico. Sin embargo, cabe pensar en registros autonómicos desconcentrados en registros municipales.

8.ª Los Ayuntamientos realizan inspecciones de las viviendas protegidas

Todos los ayuntamientos informan sobre la realización de inspecciones, bien por el Servicio de Inspección, por técnicos municipales o por la Policía Local. No obstante, únicamente aportan datos sobre la incoación de expedientes por irregularidades detectadas MADRID, BARCELONA, MÁLAGA, PALMA DE MALLORCA y BILBAO.

9.ª Medidas para agilizar y fomentar la ocupación

Salvo BARCELONA, MÁLAGA, LAS PALMAS DE GRAN CANARIA y BILBAO, el resto de ayuntamientos aporta datos sobre este punto.

Entre las medidas que tienen implantadas están:

- 1) Simplificación del procedimiento: el inscrito en el registro es solicitante de la vivienda desde su inscripción, se elimina la necesidad de aprobación de listados de participantes y listados provisionales.
- 2) Establecimiento de un procedimiento de gestión continua: inclusión de todas las viviendas disponibles, pueden participar todos los inscritos.
- 3) Procedimientos para adjudicar las viviendas sobrantes: una vez agotado el listado inicial de solicitantes de una determinada tipología, se ofrece al resto de solicitantes registrados; y agotado este, se ofrece a la venta directa a cualquier solicitante que cumpla los requisitos.
- 4) Flexibilización del procedimiento para adaptar la adjudicación a los cambios en las circunstancias personales de los demandantes inscritos.
- 5) Flexibilización del requisito de arraigo en el municipio por trabajo.
- 6) Excepciones a la aplicación de penalizaciones por renuncia a la adjudicación.
- 7) Tramitación paralela de la adjudicación de la vivienda con la realización de las reparaciones necesarias.
- 8) Coordinación con los Servicios Sociales.
- 9) Atención al público de forma continuada.

B.3. RECOMENDACIONES

1.ª Que las políticas municipales de vivienda se centren en la rehabilitación del parque público y se fomente la vivienda protegida de alquiler.

2.ª Que se implanten registros o bases de datos de viviendas protegidas gestionadas directamente por los ayuntamientos o por sus empresas municipales no sólo estén actualizados sino que, además, incluyan todos los datos necesarios para identificar la vivienda y sus circunstancias.

3.ª Que se realicen en los inmuebles las obras de reparación necesarias con la máxima celeridad o se ofrezca a los nuevos inquilinos una reducción de la renta a cambio de que realicen ellos mismos las reparaciones; posteriormente, los técnicos municipales pueden realizar una inspección para comprobar su ejecución.

4.ª Que se coordinen todas las áreas municipales implicadas (servicios sociales, departamentos de obras, tramitación administrativa) para reducir el lapso entre que queda vacía la casa y su nueva adjudicación.

B.4. DATOS Y CONTESTACIONES OFICIALES

1. DATOS REMITIDOS POR LOS AYUNTAMIENTOS CONSULTADOS

Con la información recibida de los ayuntamientos, se han elaborado las tablas anteriores. No obstante, para poder aclarar, matizar y completar la información contenida en las tablas, hemos elaborado los siguientes listados.

a) Número de viviendas protegidas gestionadas por los ayuntamientos, directamente o por empresas municipales y régimen de adjudicación

Los Ayuntamientos de MADRID, BARCELONA, VALENCIA, SEVILLA, ZARAGOZA, MÁLAGA, MURCIA, LAS PALMAS DE GRAN CANARIA y BILBAO ofrecen información sobre el número total de viviendas que integran su parque público.

MADRID

- 3.276 viviendas protegidas gestionadas por EMVS⁴⁰.
- La EMVS adjudica viviendas en régimen de venta, alquiler y alquiler con opción de compra.

BARCELONA

- 8.726 viviendas protegidas gestionadas por PMHB.
- El PMHB adjudica viviendas en régimen de venta, de derecho de superficie, en alquiler y también destina viviendas a afectados por operaciones urbanísticas (tanto en venta como en alquiler).

VALENCIA

- 649 viviendas protegidas gestionadas por AUMSA:
 - 444 viviendas en régimen de arrendamiento.
 - 101 viviendas en alquiler con opción a compra.
 - 73 reservadas para realojos correspondientes a actuaciones urbanísticas encomendadas por el Ayuntamiento.
- El Servicio de Patrimonio gestiona 86 viviendas protegidas.
- Además, el Ayuntamiento dispone de 95 viviendas gestionadas por la Sección de Programas de Inserción Social y Laboral para personas en situación de exclusión social, familias pertenecientes al Censo de Vivienda Precaria o a colectivos emergentes con una situación muy precaria que les imposibilita acceder a viviendas de protección oficial⁴¹.

SEVILLA

- Tiene 2.089 viviendas en alquiler, gestionadas por la Empresa Municipal de la Vivienda de Sevilla.
- EMVISESA adjudica viviendas tanto en régimen de alquiler como de compra.
- Promueve viviendas tanto de promoción pública, de titularidad municipal o de libre promoción.

ZARAGOZA

- 2.438 viviendas gestionadas por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda:
 - 68 viviendas son propiedad del Ayuntamiento.
 - 1.593 viviendas son de titularidad de la propia Sociedad.
 - 347 viviendas son de la Sociedad Desarrollos Vivir Zaragoza, S.A. (participada al 50% por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU e IberCaja).
 - 430 son de propietarios privados que han cedido la gestión del alquiler a través del programa “Zaragoza Alquila”.

⁴⁰ Como se ha reseñado antes, se desprende de su último informe que las cifras de viviendas que gestiona y de las construidas en los últimos tres años coinciden, puede tratarse de un error y gestiona también viviendas construidas o adquiridas con anterioridad.

⁴¹ No queda claro en los informes recibidos, pero estas no parecen ser viviendas protegidas.

- Régimen de adjudicación:
 - 2.271 en alquiler.
 - 134 en alquiler con opción a compra.
 - 33 compraventa con pago aplazado (programas de erradicación del chabolismo).
 - 144 vendidas.

MÁLAGA

- 3. 669 viviendas gestionadas por el Instituto Municipal de la Vivienda:
 - 2.187 viviendas propias.
 - 1.482 viviendas propiedad de la Comunidad Autónoma y gestionadas por convenio.
- La mayoría de viviendas que gestiona son en régimen de alquiler (en torno a 100 viviendas son en alquiler con opción a compra).

MURCIA

- 1.092 viviendas gestionadas a través del Servicio Municipal de Vivienda.
- Las viviendas promovidas por el Ayuntamiento han sido en régimen de alquiler o venta.

PALMA DE MALLORCA: las viviendas protegidas son adjudicadas en régimen de venta y alquiler. El Patronato Municipal dispone de 97 viviendas protegidas, en régimen del alquiler.

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA: 29 viviendas protegidas son gestionadas por el Ayuntamiento.

BILBAO

- 3.993 viviendas integran el parque del Organismo Autónomo Local “Viviendas Municipales de Bilbao”. Régimen de Protección:
 - 2.703 vivienda libre.
 - 864 VPO Régimen General.
 - 227 vivienda social de promoción pública.
 - 199 vivienda social de promoción privada.
- El OALVMM sólo ofrece vivienda en régimen de alquiler.

b) Número de viviendas protegidas de promoción pública y privada con participación del Ayuntamiento, directamente o a través de algún organismo municipal, construidas en los últimos 3 años

MADRID

- 3.276 viviendas de promoción pública construidas por la EMVS.
- Ni el Ayuntamiento ni la EMVS ha participado en la construcción de viviendas promovidas por privados.

BARCELONA

- 910 viviendas de promoción pública construidas por el PMHB:
 - 361 adjudicadas en régimen de venta del derecho de superficie.
 - 359 en régimen de alquiler.
 - 190 viviendas destinadas a afectados urbanísticos vivienda libre.

- 2.096 viviendas de promoción privada con participación del PMHB:
 - 792 viviendas, fruto de convenios del Ayuntamiento con cooperativas vecinales, sindicales, con fundaciones y entidades sin ánimo de lucro.
 - 893 viviendas construidas por operadores públicos.
 - 411 viviendas de promotores privados, fruto del reordenamiento y planes urbanísticos en los que se hizo una reserva de techo para la construcción de VPO.

VALENCIA

- 220 viviendas protegidas de promoción privada cuya construcción ha sido gestionada por AUMSA.

SEVILLA

- 1.957 viviendas de promoción pública construidas y entregadas por EMVISESA:
 - 454 en régimen de alquiler.
 - 1.503 en régimen de venta.

ZARAGOZA

- 144 viviendas protegidas de régimen general para compraventa (promoción privada).
- No se ha construido ninguna vivienda protegida de promoción pública.

MÁLAGA

- 4.372 viviendas de promoción pública en alquiler.
- 1.401 viviendas promovidas por el IMV en régimen de propiedad o venta.

MURCIA: en los últimos 3 años no se ha construido ninguna vivienda de promoción pública ni privada con participación municipal.

PALMA DE MALLORCA

- 33 viviendas protegidas de renta básica (promoción privada sobre suelo público en el que se cede el derecho de superficie).
- En el período 2009-2012 el Patronato Municipal de Vivienda ha construido 14 viviendas de uso temporal pero no están sometidas a ningún régimen de protección.

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

- Según comunicó en el primer informe recibido, entre 2010 y 2011 se construyeron 18 viviendas protegidas de promoción pública en régimen general básico en el Área de Rehabilitación Urbana de Tamaraceite, sin embargo, en el segundo informe señala que en los últimos 3 años el Ayuntamiento no ha construido ninguna vivienda protegida de promoción pública.
- El Ayuntamiento carece de información sobre las viviendas protegidas de promoción privada.

BILBAO

- 606 viviendas entregadas y adjudicadas durante los ejercicios de 2010, 2011 y 2012.
- Ni el Ayuntamiento ni el OALVMM participan en la construcción de vivienda de promoción privada.

c) Número de viviendas protegidas desocupadas

Los ayuntamientos suministran la siguiente información:

MADRID

- 340 viviendas protegidas vacías:
 - 95 en régimen de venta.
 - 254 en régimen de alquiler.
- Consideran “vacías” aquellas viviendas que no se encuentran en proceso de adjudicación y están disponibles para su enajenación o para los programas que se determine (realojos, Red de Viviendas Solidarias, Programa para mayores, etcétera).

BARCELONA

- El PMHB señala que no se puede hablar de viviendas vacías sino de viviendas que se encuentran en una de estas situaciones:
 - Viviendas nuevas finalizadas en trámite de adjudicación o entrega.
 - Viviendas nuevas recuperadas destinadas a segundas adjudicaciones en las que se efectúan obras de adecuación.
 - Viviendas recuperadas destinadas a segundas adjudicaciones en trámite de adjudicación o contratación.
 - Viviendas reservadas para afectados urbanísticos.
- El IMU ofrece los siguientes datos:
 - 588 viviendas protegidas pendientes de adjudicación:
 - 70 viviendas no disponibles.
 - 518 viviendas en algún punto del trámite de adjudicación llevado a cabo directamente por los respectivos promotores:
 - 449 viviendas de promoción pública (venta y en derecho de superficie).
 - 69 viviendas de promoción privada (alquiler).

VALENCIA

- 84 viviendas vacías gestionadas por AUMSA:
 - 60 viviendas vacías en régimen de arrendamiento
 - 24 viviendas vacías en alquiler con opción a compra,
- 16 viviendas de promoción pública desocupadas reservadas por el Ayuntamiento para realojos urgentes por razones de necesidad, o realojo de inquilinos a otras viviendas de planta baja, por razones de salud (dato suministrado por Servicio de Patrimonio)
- 7 viviendas municipales para personas en situación de exclusión social desocupadas y pendientes de reparación (dato suministrado por el Servicio de Bienestar Social e Integración)

SEVILLA: Dice no disponer de viviendas protegidas vacías ya que todas las viviendas de EMVISESA está en proceso de comercialización.

ZARAGOZA

- 48 viviendas vacías propiedad de Zaragoza Vivienda:
 - 14 disponibles en trámite de adjudicación.
 - 34 se están acondicionando tras su desocupación para futuro alquiler.

MÁLAGA: 5 viviendas desocupadas propiedad del IMV, ha iniciado expediente de desahucio.

MURCIA: 9 viviendas desocupadas debido al deficiente estado constructivo promovidas por y propiedad del Ayuntamiento.

PALMA DE MALLORCA: 3 viviendas de protección oficial desocupadas. También dispone de otras viviendas desocupadas, pero no son estrictamente viviendas protegidas.

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA: carece de viviendas protegidas desocupadas o vacías, de promoción pública o privada, por lo que no pueden aportar datos sobre este asunto.

BILBAO: El OALVMM de Bilbao afirma que carece de viviendas vacías, cualquiera que sea el régimen de protección de las mismas.

d) Tiempo medio que transcurre desde que una vivienda ha quedado disponible para ser ocupada hasta que la habitan los siguientes adjudicatarios

Los Ayuntamientos suministran la siguiente información:

MADRID

- 1) En el momento en que una vivienda queda disponible, procede a su asignación a un demandante inscrito en el Registro Permanente de Solicitantes, de acuerdo con el orden previamente establecido.
- 2) Comunica la asignación al interesado, a quien le requiere que acredite en 5 días hábiles que reúne las condiciones previstas para participar en el programa que se trate. Completada la documentación, se eleva la propuesta de adjudicación definitiva al órgano competente.
- 3) En el plazo de 10 días (arrendamiento) o 30 días (venta) el interesado debe visitar la vivienda, aceptar la adjudicación y proceder al ingreso de las cantidades que procedan. A partir de ese momento se procedería a la firma de contratos y entrega de vivienda.

BARCELONA: estima que el período mínimo es de unos 3 meses, dependiendo de las reparaciones que se deban efectuar.

VALENCIA: el tiempo medio que tarda AUMSA en adjudicar en las convocatorias de régimen general para adjudicación de viviendas es de 6 meses y en los casos de entregas de viviendas entre convocatorias entre 15 y 21 días.

SEVILLA: suele transcurrir como tiempo medio entre uno y seis meses.

ZARAGOZA: 3 meses aproximadamente, en función de las obras necesarias para su acondicionamiento y la ubicación, precio y características físicas.

MÁLAGA: afirma que el tiempo medio es menos de 24 horas, con el objeto de evitar ocupaciones irregulares.

MURCIA: 1 mes, salvo que haya que realizar arreglos o reparaciones en la vivienda.

PALMA DE MALLORCA

- Viviendas para la población general (rehabilitación de barrios, realojos, permutas) : 1 o 2 años.
- Viviendas para personas mayores: 2 meses y medio.

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA: inferior a 2 meses.

BILBAO: 67 días desde que la vivienda queda libre hasta la fecha en que se suscribe el contrato de arrendamiento, incluyendo en ese cómputo la ejecución de obras de rehabilitación para adaptación a un estado de normal uso y conservación y la tramitación administrativa.

e) Control y registro de la situación de las viviendas protegidas

Las administraciones locales remiten la siguiente información:

MADRID: la EMVS dispone de una base de datos de gestión del patrimonio que recoge la situación en que se encuentra cada una de las viviendas de su propiedad.

BARCELONA: el PMHB tiene un registro especial sobre la situación actualizada de cada una de las viviendas protegidas que gestiona.

VALENCIA: las viviendas propiedad de AUMSA se encuentran registradas en un programa informático de gestión, en el que se refleja tanto la situación en la que se encuentran los inmuebles (ocupados o libres) como las posibles incidencias que se producen en las viviendas.

SEVILLA: EMVISESA, disponen de una base de datos donde se detalla cada una de las viviendas que ha promovido o tiene en ejecución.

ZARAGOZA: el Área de Patrimonio y Contratación de Zaragoza Vivienda dispone de un registro de las viviendas que gestiona, con información continuada del estado de ocupación y de su puesta a punto para el alquiler.

MÁLAGA: no hace referencia a la existencia de una base de datos pero comunica que el IMV dispone de un Servicio de Administración del Parque Inmobiliario en Alquiler, que controla el estado de conservación, ocupación, renovación y subrogaciones de los contratos y la inspección del correcto uso y ocupación de cada vivienda municipal.

MURCIA: el Ayuntamiento tiene una base de datos de las viviendas protegidas de su propiedad donde figuran los datos de sus ocupantes.

PALMA DE MALLORCA

- Respecto a las viviendas en alquiler, el Ayuntamiento carece de un registro específico pero controla periódicamente si los inquilinos mantienen las condiciones para acceder a la vivienda.
- No realiza seguimiento de las viviendas en régimen de venta, porque la calificación como vivienda protegida es competencia del Gobierno balear.

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA: las viviendas protegidas que son competencia de la Entidad Local figuran en el inventario actualizado de Bienes y Derechos del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

BILBAO: el OALVMM de Bilbao cuenta con un inventario patrimonial actualizado que recoge todas las circunstancias físicas, jurídicas, de ocupación, de mantenimiento, y cualesquiera otras incidencias que afecten a la administración y gestión de cada vivienda.

f) Existencia de un Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas y número de demandantes registrados

No todos los ayuntamientos incluidos en esta investigación disponen de un Registro Municipal de Demandantes de Vivienda.

MADRID: 11.025 solicitantes.

BARCELONA: 47.838 solicitantes.

VALENCIA: 2.735 solicitantes.

SEVILLA: 16.862 solicitantes.

ZARAGOZA: no dispone de Registro Municipal de Demandantes. La gestión del Registro Público de Demandantes de Viviendas es de la Comunidad Autónoma, a través de la Dirección General de Vivienda. Actualmente y durante el 2013 está suspendida la obligación de inscripción para la adjudicación.

MÁLAGA: 16.430 solicitantes.

MURCIA: 622 solicitantes.

PALMA DE MALLORCA: carece de Registro Municipal de Demandantes. Para las solicitudes de adjudicación de viviendas municipales se requiere estar inscrito en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegido de las Islas Baleares (IBAVI).

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA: no existe un Registro Municipal de demandantes sino que se los solicitantes de vivienda protegida han de inscribirse en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida, cuya competencia es autonómica.

- A fecha de 31 de enero de 2013 había 4.800 inscritos en el municipio.

BILBAO: no existe un Registro Municipal de Demandantes, sino que la inscripción se realiza en el Registro de Demandantes de Vivienda “Etxebide”:

- 9.991 solicitantes de vivienda en alquiler en Bilbao.

g) Actuaciones para asegurar que las viviendas protegidas estén ocupadas por sus legítimos adjudicatarios y se destinan a residencia habitual: inspecciones

MADRID: La EMVS cuenta con un servicio de inspección de vivienda que realiza inspecciones periódicas:

- Durante 2012 se han llevado a cabo cerca de 75.000 visitas y se han recuperado 43 viviendas que habían sido objeto de ocupación ilegal.
- Actualmente está llevando a cabo 76 procedimientos judiciales penales por usurpación de viviendas.

BARCELONA: el PMHB efectúa controles e inspecciones sobre su parque de viviendas:

- Año 2010: 73 expedientes incoados a raíz de las inspecciones.
- Año 2011: 43 expedientes incoados a raíz de las inspecciones.

VALENCIA

- Los Técnicos de AUMSA realizan inspecciones del estado y ocupación de sus viviendas adjudicadas, mediante certificados de empadronamiento o la fe de vida, en el caso de mayores. Asimismo, realiza seguimiento de cobros e impagos.
- El Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento controla el cumplimiento de las obligaciones de los adjudicatarios (pago y estado de mantenimiento de las viviendas y que los ocupantes sigan reuniendo las condiciones para ser beneficiarios). En caso de ocupantes sin justo título se inicia la recuperación posesoria.
- El Servicio de Bienestar Social e Integración informa que proceden a la resolución de los contratos cuando se produce un incumplimiento del mismo (deterioro, conflictos vecinales, deudas en la comunidad, deudas de alquiler, conexiones ilegales a la red eléctrica...).

SEVILLA

- EMVISESA realiza inspecciones periódicas en todas sus promociones y también tras denuncias concretas.
- Las irregularidades detectadas más frecuentes son:
 - Falta de ocupación de viviendas.
 - Ocupaciones irregulares.
 - Enganche ilegal de suministros.
 - Obras incontinentidas.
 - Problemas de convivencia.
- En dichos casos, dependiendo de su gravedad y tras su verificación, se puede proceder al inicio del expediente de resolución del contrato de arrendamiento.

ZARAGOZA: la competencia para inspeccionar la vivienda protegida es autonómica pero Zaragoza Vivienda realiza un seguimiento social de los aproximadamente 1.500 inquilinos de las viviendas que gestiona.

MÁLAGA: informa de que no se incoan expedientes sancionadores, solo expedientes de desahucio por ocupaciones irregulares:

- 2009-2012: 186 expedientes incoados.
- 2009-2012: 33 expedientes de lanzamiento.

MURCIA: se hace un seguimiento periódico de irregularidades a través de los Vigilantes de Vivienda del Ayuntamiento o la Policía Local y se inician los trámites para su recuperación en los supuestos de ocupaciones ilegales, traspasos, falta de ocupación o cualquier otra anomalía susceptible de iniciar un expediente de desahucio o recuperación de oficio.

PALMA DE MALLORCA

- Respecto a las viviendas en régimen de alquiler, el Ayuntamiento controla periódicamente si los inquilinos mantienen las condiciones para acceder a la vivienda.
- Respecto a las viviendas alquiladas por el promotor en régimen de cesión del derecho de superficie: anualmente se requiere al promotor la relación de inquilinos y se comprueba que los contratos están visados por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, que cumplen las condiciones económicas y que los inquilinos no disponen de otra vivienda en propiedad.

- 2009-2012: se han rescindido 2 contratos al detectar que los inquilinos han accedido a otra vivienda en propiedad.

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA: no aporta datos sobre las actuaciones realizadas pero informa que hasta finales de 2012 la inspección se realizaba mediante un convenio con la Sociedad Pública de Alquiler y, a partir de esa fecha, se ha asumido por los servicios técnicos municipales.

BILBAO: el Servicio de Inspección de Vivienda realiza los controles a través del Plan de Inspección anual y la intervención preceptiva en el sistema de adjudicación y renovación de contratos.

- Actuaciones de inspección 2010-2012:
 - 9.103 actuaciones en procesos generales.
 - 2.220 actuaciones en adjudicaciones.
 - 1.377 informes de irregularidades de viviendas.
- Consecuencias actuaciones de inspección 2009-2012:
 - 319 desahucios por falta de pago.
 - 7 desahucios por expiración del término contractual.
 - 101 actos de conciliación.
 - 24 acumulaciones de acciones.
 - 23 resto de actuaciones judiciales.

h) Medidas para fomentar y agilizar la ocupación de viviendas protegidas que están vacías

BARCELONA y BILBAO dicen no adoptar medidas de fomento de la ocupación porque carecen de viviendas vacías. También dicen carecer de viviendas vacías MÁLAGA y LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

MADRID: el Reglamento de Adjudicación de Viviendas, aprobado en octubre de 2012 ha incluido modificaciones que han permitido reducir los tiempos desde que se inicia el proceso hasta la adjudicación en más de un tercio:

- Ha sustituido el antiguo sistema por un procedimiento de gestión continua, que permite incluir todas las viviendas disponibles en cada momento y pueden participar todos los inscritos.
- Establecimiento de procedimientos para adjudicar las viviendas sobrantes una vez agotado el listado inicial de solicitantes de esa tipología: agotado el listado se ofrecen al resto de solicitantes registrados, y agotado éste, se procede a la venta directa a cualquier solicitante que cumpla los requisitos establecidos.
- Flexibilización del procedimiento para adaptar la adjudicación de viviendas a los cambios en las circunstancias personales de los demandantes inscritos.
- Flexibilización del requisito de arraigo con el municipio por trabajo, no exigiendo que se desarrolle de forma ininterrumpida y permitiendo la permanencia en el registro a los demandantes en situación puntual de desempleo.
- Excepciones a la aplicación de penalizaciones por renuncia a la adjudicación, cuando la misma obedece a causas socioeconómicas (desempleo sobrevenido o imposibilidad de obtener financiación).
- Simplificación del procedimiento:
 - El inscrito en el Registro es solicitante de la vivienda desde su inscripción.
 - Desde que se conoce la baremación de su solicitud y los programas a los que puede optar se elimina la necesidad de aprobación de Listados de Participantes y Listados Provisionales.

VALENCIA: AUMSA publica información en su página web y envía mensajes a los inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda.

SEVILLA: no aporta información sobre actuaciones para ocupar las viviendas vacías. Sobre las medidas para evitar la desocupación:

- Ofrecen facilidades a los inquilinos de viviendas en alquiler que se encuentran en situación de impago, permitiendo el aplazamiento de deuda y fraccionamiento de pago.
- De esta manera, pese a que hay 900 familias en situación de impago, únicamente se han entablado 63 procedimientos judiciales.

ZARAGOZA

- Zaragoza Vivienda trabaja en coordinación con los servicios sociales municipales.
- Atención al público de forma continuada.
- Las viviendas disponibles se ponen en alquiler en el plazo más breve posible.
- Se está trabajando en un Plan de emergencia municipal contra la exclusión social.

MURCIA: intenta agilizar los trámites para la ocupación de las viviendas y tramita paralelamente la adjudicación de las viviendas con la realización de las reparaciones necesarias.

PALMA DE MALLORCA

- Se han agilizado las tramitaciones de los expedientes, tanto de la lista de espera de los procedimientos generales como de la comisión de adjudicación para las viviendas para personas mayores.
- Se ha creado una Comisión Técnica para hacer frente al problema de los desahucios, y el Ayuntamiento prevé adherirse al Fondo de Vivienda Social próximamente.

2. CONTESTACIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS

Se inició la investigación de oficio en diciembre de 2012, sobre las viviendas protegidas vacías en los ayuntamientos de los municipios con población superior a 350.000 habitantes.

La primera contestación recibida va señalada con el número I.

Tras recibir las contestaciones, se pidió completar la información a todos los Ayuntamientos, excepto MÁLAGA, MURCIA y BILBAO, en que no se consideró necesario.

La segunda contestación recibida va señalada con el número II.

Como en el Anexo 3, no se da una transcripción literal de las respuestas de las administraciones, sino una recensión hecha por el Defensor del Pueblo, aunque se ha procurado conservar la literalidad.

La siguiente tabla contiene las referencias de las investigaciones y las fechas de recepción por la institución del Defensor del Pueblo de las respuestas.

Refª	Ayuntamiento	I	II
12267304	MADRID	06-02-2013	06-03-2013
12271588	BARCELONA	04-02-2013	06-03-2013

Refª	Ayuntamiento	I	II
12271589	VALENCIA	22-02-2013	11-03-2013
12271590	SEVILLA	31-01-2013	12-03-2013
12271591	ZARAGOZA	22-02-2013	08-03-2013
12271592	MÁLAGA	30-01-2013	-
12271593	MURCIA	23-01-2013	-
12271594	PALMA DE MALLORCA	20-02-2013	08-03-2013
12271595	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	21-02-2013	04-03-2013
12271596	BILBAO	17-01-2013	-

12267304**MADRID**

I. El 6 de febrero de 2013 se recibe la contestación del Ayuntamiento de Madrid, que remite un informe elaborado por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo.

1. *Quién es el titular y quién gestiona en esa Administración local las viviendas con algún tipo de protección pública:* informa que la competencia municipal de promoción y gestión de viviendas está asumida por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. (EMVS). Lleva a cabo, entre otras actuaciones, la construcción, administración, conservación, mejora, inspección y rehabilitación de viviendas.

2. *Régimen en que fueron adjudicadas (alquiler, compraventa, alquiler con opción a compra, etc.):* el régimen de adjudicación de las viviendas está determinado por la Calificación de Vivienda Protegida de cada uno de los inmuebles que otorga la Comunidad de Madrid a solicitud del promotor.

En la actualidad la EMVS adjudica viviendas en régimen de venta, alquiler y alquiler con opción a compra.

3. *Número de viviendas protegidas de promoción pública construidas en los tres últimos años que sean de titularidad municipal o que estén gestionadas por algún organismo municipal:* durante los 3 últimos años la EMVS ha construido 3.276 viviendas.

4. *Número de viviendas protegidas de promoción privada construidas en los tres últimos años en las que haya participado ese Ayuntamiento, directamente o a través de algún organismo municipal:* ni el Ayuntamiento de Madrid ni la EMVS han participado en la construcción de viviendas promovidas por privados.

5. *Si existe un Registro especial sobre la situación actualizada de cada una de las viviendas protegidas que sean competencia de esa Entidad local:* hay una base de datos de gestión del patrimonio que recoge la situación en la que se encuentra cada una de las viviendas propiedad de la EMVS.

6. *Si existe un Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas y, en caso afirmativo, número actual de demandantes registrados:* la EMVS es titular del Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda, donde se recoge la demanda de viviendas en el marco de los Programas Municipales de Vivienda. Han de inscribirse en dicho Registro quienes deseen optar a la adjudicación de una vivienda protegida y cumplan los requisitos legamente establecidos para ser destinatarios.

El número actual de demandantes registrados es de 11.025.

7. *Número de viviendas protegidas desocupadas o vacías, distinguiendo entre las que sean de promoción pública y las de promoción privada:* considera viviendas vacías las que no tienen asignado a un futuro adjudicatario, es decir aquellas que no se encuentran en ninguna fase en el proceso de adjudicación con el Registro Permanente de Solicitantes y, por tanto, disponibles para su enajenación o disponibles para los programas que se determine (realojos, Red de Viviendas Solidarias, Programa de Mayores, etcétera).

Informa que hay un total de 254 viviendas en régimen de alquiler, fundamentalmente destinadas o reservadas para el desarrollo de programas sociales o actuaciones pendientes de desarrollar por estos servicios.

En cuanto a las viviendas en venta, existen 95 que no se encuentran en fase de gestión del registro, se trata principalmente de viviendas unifamiliares, viviendas de discapacitados o reservadas para operaciones urbanas.

El número de viviendas de este tipo varía en función de la situación o necesidad que exista de las mismas según las operaciones que se vayan a ejecutar por la EMVS.

8. *Tiempo medio que transcurre desde que una vivienda ha quedado disponible para ser ocupada hasta que la habitan los siguientes adjudicatarios:* de acuerdo con el Reglamento de Adjudicación de Viviendas, en el mismo momento en que una vivienda queda disponible, se procede a su asignación a un demandante de vivienda inscrito en el Registro Permanente de Solicitantes, de acuerdo con el orden previamente establecido.

El resultado de esta asignación de vivienda se comunica al interesado, a quien se le requiere que acredite el cumplimiento de las condiciones previstas para su participación en el programa de que se trate, disponiendo de un plazo de 5 días hábiles para aportar la documentación solicitada. Completada la documentación, se eleva propuesta de adjudicación definitiva al órgano competente.

Tras esta adjudicación, el interesado dispone de un plazo de 10 días en el caso de las viviendas en régimen de arrendamiento y 30 días en el supuesto de adjudicación en régimen de compraventa para visitar la vivienda adjudicada, aceptar la adjudicación y proceder al ingreso de las cantidades que procedan. A partir de ese momento se procedería a la firma de los contratos y a la entrega de la vivienda.

En el supuesto de que el adjudicatario no acepte la vivienda o no realice los pagos en los plazos previstos, la vivienda vuelve a considerarse disponible y se inicia una nueva asignación a otro demandante.

9. *Controles realizados a las viviendas protegidas ya adjudicadas, irregularidades más frecuentes detectadas por los servicios de inspección y número de expedientes sancionadores incoados durante los últimos tres años, con su resultado:* la EMVS cuenta con un servicio de inspección de viviendas a través del cual se realizan inspecciones periódicas con el fin de comprobar su correcta ocupación, así como posibles irregularidades en ella. En el año 2012 se han llevado a cabo alrededor de 75.000 visitas y se recuperaron 43 viviendas que habían sido objeto de ocupación ilegal. En este momento se están llevando a cabo 76 procedimientos judiciales penales por usurpación de viviendas.

La EMVS no tiene potestad sancionadora y, por lo tanto, en los últimos tres años no ha incoado ningún expediente sancionador.

10. *Medidas que está adoptando esa Administración local para fomentar y agilizar la ocupación de las viviendas protegidas que actualmente están vacías:* el Reglamento de adjudicación de viviendas, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el pasado 30 de octubre de 2012, recoge una serie de medidas relativas al procedimiento, que tienen por objeto agilizar la gestión de las viviendas y fomentar la rápida ocupación de las

mismas, mejorándose así el reglamento anterior. De hecho, se ha comprobado que gracias a estas modificaciones los tiempos desde que se inicia el proceso hasta la adjudicación, se han reducido en más de 1/3 respecto al sistema anterior.

Las medidas adoptadas son las siguientes:

a) Se ha sustituido el anterior sistema de gestión por convocatorias (que definía un número cerrado de viviendas a gestionar sin posibilidad de incorporar nuevas viviendas y permitía participar únicamente a los inscritos hasta una fecha determinada) por un procedimiento de gestión continua que permite incluir todas las viviendas disponibles en cada momento y pueden participar todos los inscritos.

b) Se establecen procedimientos para adjudicar las viviendas sobrantes una vez agotado el listado inicial de solicitantes de esa tipología.

Una vez agotado el listado se ofrecen las viviendas al resto de personas incluidas en el Registro Permanente de Solicitantes y agotado este, se procede a la venta directa a cualquier solicitante que cumpla los requisitos establecidos por la norma.

Se contempla la posibilidad de incluir en la gestión, viviendas protegidas procedentes de otros operadores (alternativas para satisfacer la demanda), así como demandantes de viviendas facilitados por operadores privados externos.

c) Se flexibiliza el procedimiento para adaptar la adjudicación de viviendas a los cambios en las circunstancias personales de los demandantes inscritos, evitando una posible causa de renuncia o desistimiento.

d) Se flexibiliza el requisito de arraigo con el municipio por trabajo, no exigiendo que se desarrolle de forma ininterrumpida, permitiendo la permanencia en el registro a los demandantes en situación puntual de desempleo.

e) Se establece una serie de excepciones a la aplicación de las penalizaciones por renuncia a la adjudicación, cuando la misma tiene una causa de origen socioeconómico que impide el mantenimiento del compromiso de adquirir la vivienda adjudicada (contemplándose, así, situaciones de desempleo sobrevenido o imposibilidad de obtener financiación).

f) Simplificación del procedimiento: el inscrito en el Registro es solicitante de vivienda desde el momento de su inscripción y desde ese momento conoce la baremación de su solicitud y los programas de vivienda a los que puede optar. Además, se elimina la necesidad de aprobación de Listados de participantes y de Listados provisionales.

II. Se consideró necesario pedir datos adicionales. Fueron recibidos el 6 de marzo de 2013. El Ayuntamiento comunica que el número de viviendas gestionadas por la EMVS es de 3.276.

12271588**BARCELONA**

I. El 4 de febrero de 2013 el Ayuntamiento de Barcelona remite dos informes; uno elaborado por el Patronato Municipal de la Vivienda (da respuesta a las preguntas 1, 3, 5, 7, 8, 9 y 10) y otro por el Instituto Municipal de Urbanismo (que da respuesta a las preguntas 4, 6 y 7).

1. *¿Quién es el titular y quién gestiona en esa Administración local las viviendas con algún tipo de protección pública?:* el Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona.
2. *Régimen en que fueron adjudicadas (alquiler, compraventa, alquiler con opción a compra); y 3. Número de viviendas protegidas de promoción pública construidas en los tres últimos años que sean de titularidad municipal o que estén gestionadas por algún organismo municipal:* el Patronato Municipal de la Vivienda construyó en los últimos tres años un total de 910 viviendas. De éstas, 361 se adjudicaron en régimen de venta del derecho de superficie, 359 en régimen de alquiler y 190 viviendas destinadas a afectados urbanísticos se adjudicaron en régimen de venta y alquiler.
4. *Número de viviendas protegidas de promoción privada construidas en los tres últimos años en las que haya participado ese Ayuntamiento, directamente o a través de algún organismo municipal:* además de las viviendas promovidas por el PMHB, desde 2010 se han construido 2.096 viviendas protegidas:
 - 792 viviendas, fruto de convenios del Ayuntamiento con cooperativas vecinales, sindicales, con fundaciones y entidades sin ánimo de lucro.
 - 893 viviendas construidas por operadores públicos (Regesa, Foment Ciutat Vella, Institut Català del Sol).
 - 411 viviendas de promotores privados, fruto del reordenamiento y planes urbanísticos en los que se hace una reserva de techo para la construcción de vivienda de protección.
5. *Si existe un registro especial sobre la situación actualizada de cada una de las viviendas protegidas que sean competencia de esa Entidad local:* el Patronato Municipal de la Vivienda dispone de un registro especial sobre la situación actualizada de cada una de las viviendas protegidas que gestiona, que son principalmente las viviendas en alquiler.
6. *Si existe un Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas y, en caso afirmativo, número actual de demandantes registrados:* el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial de Barcelona tiene 27.813 solicitudes inscritas a 31 de diciembre de 2012, que corresponden a 47.838 personas.
7. *Número de viviendas protegidas desocupadas o vacías, distinguiendo entre las que sean de promoción pública y las de promoción privada:* el Instituto Municipal de Urbanismo comunica que a 31 de diciembre de 2012 había 65 viviendas pendientes de adjudicación, que se encontraban en algún punto del proceso de adjudicación gestionado por el Registro de Solicitantes. Además había 523 viviendas pendientes de adjudicación directa por parte de los promotores al quedar agotado el listado de reserva correspondiente a cada una de las promociones, gestionado por el Registro de Solicitantes.

Del total de viviendas pendientes, 70 pertenecen a promociones que no están disponibles (es decir, aquellas en las que aún no se puede entrar a vivir). Las 518 viviendas restantes (449 de promoción pública, básicamente de venta y en derecho de superficie; 69 de promoción privada, de alquiler) están en algún punto del trámite de adjudicación llevado a cabo directamente por los respectivos promotores.

El Patronato Municipal también informa sobre esta cuestión y señala que no pueden hablar de viviendas vacías del PMHB sino de viviendas que se encuentran en alguna de las situaciones que a continuación se exponen, situaciones absolutamente habituales teniendo en cuenta el parque de viviendas de alquiler que gestiona y la producción de otras viviendas nuevas:

- Viviendas nuevas finalizadas en trámite de adjudicación o entrega.
- Viviendas nuevas en trámite de contratación de servicios.

- Viviendas nuevas recuperadas destinadas a segundas adjudicaciones en las que se efectúan obras de adecuación.
- Viviendas recuperadas destinadas a segundas adjudicaciones en trámite de adjudicación o contratación.
- Viviendas con procesos contenciosos en tramitación.
- Viviendas reservadas para afectados urbanísticos.

8. *Tiempo medio que transcurre desde que una vivienda ha quedado disponible para ser ocupada hasta que la habitan los siguientes adjudicatarios:* depende de las reparaciones que se deban efectuar según el estado de la vivienda recuperada, si bien se estima que el período mínimo es de unos tres meses.

9. *Controles realizados a las viviendas protegidas ya adjudicadas, irregularidades más frecuentes detectadas por los servicios de inspección y número de expedientes sancionadores incoados durante los últimos tres años, con su resultado:* el Patronato Municipal de la Vivienda efectúa periódicamente controles e inspecciones sobre el parque de viviendas que gestiona. Como resultado de dichos controles, se detectan situaciones de cesiones no consentidas, ocupaciones ilegales, etcétera.

En 2010 se abrieron 73 expedientes a raíz de estas inspecciones y en 2011, 42 expedientes. Las cifras de 2012 no las han suministrado porque aún no se ha cerrado.

10. *Medidas que está adoptando esa Administración local para fomentar y agilizar la ocupación de las viviendas protegidas que actualmente están vacías:* el PMHB indica que no cuenta con viviendas vacías y reitera lo expuesto en la respuesta al nº 7.

II. Se solicitó una ampliación de información. Fue recibida el 6 de marzo de 2013. Comunica que según el censo actualizado de 2012 el PMHB gestiona 8.726 viviendas, de las cuales 6.058 son en régimen de alquiler.

12271589

VALENCIA

I. El Ayuntamiento de Valencia remite su respuesta a las cuestiones planteadas el 22 de febrero de 2013.

A) Adjunta un informe del Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia. En primer lugar, expone que este servicio gestiona el arrendamiento y la compraventa de viviendas de propiedad municipal, algunas de las mismas sujetas a un régimen de protección pública.

Señala que no tienen constancia de la construcción en los últimos tres años de viviendas protegidas de promoción pública o promoción privada de titularidad, participación, o gestión municipal directa o a través de algún organismo municipal.

Respecto a la existencia de un registro especial sobre la situación actualizada de cada una de las viviendas protegidas, expone que en el Servicio de patrimonio se controla la emisión de recibos y el pago de cada una de las viviendas adjudicadas, así como su mantenimiento. Respecto a las viviendas vacantes se mantiene un listado actualizado de las mismas, con expresión de sus características esenciales y estado de conservación.

Existe un registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, pero no se gestiona desde el Servicio de Patrimonio, por lo que no se puede informar sobre el número de personas registradas.

Según los datos obrantes en el Servicio de Patrimonio, el número de viviendas protegidas de promoción pública desocupadas asciende a 16, en las que no está prevista su ocupación inmediata, ya que el Ayuntamiento ha estimado conveniente disponer de una bolsa de viviendas vacías, para realojos urgentes por razones de necesidad, o realojo de inquilinos a otras viviendas en plantas bajas, por razones de salud.

En la actualidad no se gestionan viviendas protegidas de promoción privada vacantes. Aparte de las anteriores, hay otras quince viviendas protegidas de promoción pública vacías, pero se trata de una promoción en proceso de adjudicación, con lista de espera de adjudicatarios aprobada.

Respecto a los controles realizados a las viviendas protegidas y adjudicadas, señala que desde el Servicio de Patrimonio se controla el cumplimiento de sus obligaciones por parte de los adjudicatarios, ya sean compradores o arrendatarios, principalmente de pago en el caso de los primeros, y en el segundo caso, además, el estado de mantenimiento de las viviendas, así como que sus ocupantes sigan reuniendo las condiciones para ser beneficiarios de una vivienda de promoción pública y esta constituya su domicilio habitual. En el caso de que se presuma la existencia de ocupantes sin justo título, se inicia el correspondiente procedimiento de investigación que, en su caso, finaliza con la recuperación de la posesión de la vivienda.

En segundo lugar, el Servicio de Bienestar Social e Integración comunica que desde la Sección de Programas de Inserción Social y Laboral, Área de Acceso a la Vivienda, se gestionan 95 viviendas municipales en régimen de alquiler para personas en situación de exclusión social, familias pertenecientes al Censo de Vivienda Precaria o a Colectivos emergentes con una situación económica muy precaria que les imposibilita acceder a viviendas de protección oficial.

De las 95 viviendas, 7 se encuentran desocupadas por estar siendo reformadas para cumplir unos mínimos de habitabilidad. Expone que normalmente el período de reforma de las viviendas es de 1 año, dependiendo del grado de deterioro que presentan cuando son abandonadas por los inquilinos.

Anualmente, a través de la Comisión de Vivienda municipal se adjudica en régimen de alquiler las viviendas que se van reformando. La última Comisión fue el 14 de septiembre de 2012 por la que se adjudicaron 11 viviendas. Las propuestas de familias para la adjudicación de viviendas a la Comisión se realizan por los Centros Municipales de Servicios Sociales correspondientes, ya que deben cumplir una serie de requisitos, el fundamental es haber alcanzado unos mínimos de inserción social que le permite a la familia vivir en comunidad en una vivienda vertical, garantizando la adaptación de la familia a su nuevo hábitat.

Los contratos realizados son de alquiler, no existen expedientes sancionadores pero sí se procede a la resolución del contrato de arrendamiento cuando se produce un incumplimiento del mismo. Las causas fundamentales son: grave deterioro en las viviendas municipales, conflictos vecinales, deudas de comunidad de vecinos (gastos ordinarios) de más de 1 año, deudas de alquiler de más de 1 año (teniendo en cuenta que la media de las mensualidades es de 50 euros) conexiones ilegales a la red eléctrica.

En tercer lugar, el Servicio de Viviendas dice que la última promoción de viviendas protegidas de titularidad municipal promovidas por ese Servicio fue un edificio sito en la calle Marqués de San Juan nº 32 de Valencia, dependiendo la gestión del mismo del Servicio de Patrimonio. Asimismo la empresa municipal AUMSA gestiona viviendas de protección pública en régimen de alquiler.

En la página web del Ayuntamiento de Valencia, en el apartado *Webs Municipales, Urbanismo, Planeamiento y Gestión VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA* se desglosa la información general para acceder a ellas, las viviendas de promoción privada y las de promoción pública que tienen licencias de obras y licencias de ocupación.

Complementando lo informado, el Servicio de Juventud expone que en el Ayuntamiento de Valencia existe un Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, en 2012 figuran inscritos 2.735 demandantes.

B) Adjunta un informe de los Departamentos Técnico y Jurídico de la Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia.

La Sociedad Anónima (AUMSA) fue constituida el 7 de octubre de 1986, por el Ayuntamiento de Valencia como socio único; desde su constitución ha llevado a cabo diversas actuaciones relacionadas con las gestión urbanística en la ciudad de Valencia, entre las que figuran la construcción de viviendas de protección pública, cuyo destino, mayoritariamente, es el arrendamiento y arrendamiento con opción a compra.

Para la adjudicación de las viviendas se sigue un procedimiento que viene regulado en la normativa aprobada por el Consejo de Administración de AUMSA, y que figuran en la web de la Sociedad: <www.aumsa.es>. Dicha normativa establece una serie de requisitos que deben cumplir los solicitantes, entre los que figuran, por ejemplo, el estar empadronado en la ciudad de Valencia, no ser titular de vivienda protegida o de renta libre, contar con ingresos ponderados entre los 8.946,16 y los 33.548,00 euros, estar inscrito en el Registro de Demandantes de Viviendas de la Generalitat Valenciana, etc.

En la actualidad AUMSA gestiona un total de 649 viviendas, de las cuales 444 son en régimen de arrendamiento, 101 en alquiler con opción a compra y 73 se encuentran reservadas para realojos correspondientes a actuaciones urbanísticas que la Sociedad tiene encomendadas por el Ayuntamiento de Valencia. Además, AUMSA es propietaria de otros 11 inmuebles que requieren de obras de rehabilitación o construcción para su adjudicación, pero que se han tenido en cuenta en el número total indicado al principio del párrafo.

Asimismo, la Sociedad ha recibido diversos encargos para la gestión y construcción de viviendas que, una vez finalizadas, han sido entregadas al Ayuntamiento de Valencia para su adjudicación.

C) A continuación, AUMSA da respuesta a las preguntas formuladas por el Defensor del Pueblo, de acuerdo con los datos que obran en la Sociedad Municipal y a ella referidos.

1. *Quién es el titular y quién gestiona en esta Sociedad Municipal las viviendas con algún tipo de protección pública:* la propia Sociedad Municipal.

2. *Régimen en que han sido adjudicadas las viviendas:* las viviendas son adjudicadas en arrendamiento y arrendamiento con opción a compra. En el caso de los realojos motivados por actuaciones urbanísticas en diversas zonas de la Ciudad, se contempla la posibilidad de compraventa.

3. *Número de viviendas protegidas de promoción pública construidas en los tres últimos años gestionadas por AUMSA:* AUMSA no ha construido viviendas protegidas de promoción pública.

4. *Número de viviendas protegidas de promoción privada construidas en los tres últimos años:* en los tres últimos años, la Sociedad Municipal ha llevado a cabo la gestión de la construcción de un total de 220 viviendas.

5. *Si existe un registro especial sobre la situación actualizada de cada una de las viviendas protegidas propiedad de AUMSA:* las viviendas propiedad de AUMSA se encuentran registradas en el programa informático de gestión de la Sociedad, en el que se refleja tanto la situación en la que se encuentran los inmuebles (ocupados o libres) como las posibles incidencias que ocurren en cada una de las viviendas, además de otras cuestiones.

6. *Si existe un Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas y, en caso afirmativo, número actual de demandantes registrados:* en cuanto a AUMSA, en la actualidad se encuentra en un período entre concursos, es decir, ha finalizado la anterior convocatoria y no se ha realizado otra. Expone que en este período las normas permiten la adjudicación por el orden de petición en el Registro de Entrada de la Sociedad Municipal. A fecha de hoy existen 12 solicitudes, a las que se les ha ofrecido las viviendas que AUMSA tiene disponibles, pero que los interesados no consideran adecuadas a sus necesidades, por tener una superficie demasiado grande o tener vinculada una plaza de garaje que no necesitan.

7. *Número de viviendas protegidas vacías, distinguiendo entre las que sean de promoción pública y las de promoción privada:* a la fecha de remitir el informe hay 60 viviendas libres en régimen de arrendamiento y 24 en alquiler con opción a compra, de promoción privada.

8. *Tiempo medio que transcurre desde que una vivienda ha quedado disponible para ser ocupada hasta que la habitan los siguientes adjudicatarios:* teniendo en cuenta que las viviendas que adjudica AUMSA son protegidas de régimen general y no de régimen especial, ha de justificarse, documentalmente, por parte de los solicitantes si cumplen con los requisitos exigidos por la normativa que se ha indicado anteriormente.

Expone como ejemplo la última convocatoria realizada para la adjudicación de 108 viviendas en régimen de arrendamiento y 18 en alquiler con opción a compra, cuyos plazos fueron los siguientes:

- Publicación anuncio: 26 de noviembre de 2010.
- Finalización plazo presentación solicitudes: 11 de enero 2011.
- Sorteo Notarial: 17 de enero de 2011.
- Finalización plazo presentación documentación: 4 de febrero de 2011.

Las viviendas empezaron a entregarse, con la firma del correspondiente contrato, a partir del 12 de mayo de 2011, por lo tanto el tiempo medio estaría en tomo a los 6 meses.

En la situación actual, es decir entre convocatorias, al no estar sometidos a los plazos anteriores las entregas de viviendas son mucho más rápidas, oscilando entre los 15 y 21 días. En este caso depende más de las fechas en las que están interesados los inquilinos en firmar los respectivos contratos que en los plazos a los que estaría sometida la adjudicación (incluye presentación de solicitud, aportación de documentación justificativa y elección de vivienda).

9. *Controles realizados a las viviendas protegidas ya adjudicadas, irregularidades más frecuentes detectadas por los servicios de inspección y número de expedientes sancionadores incoados durante los últimos tres años, con su resultado:* se realizan inspecciones por parte de los técnicos de la Sociedad sobre estado de las viviendas y constatación de la ocupación de las viviendas adjudicadas, mediante certificados de empadronamiento o en el caso de personas mayores la fe de vida. Asimismo, se realiza el seguimiento de cobros e impagos.

10. *Medidas que está adoptando AUMSA para fomentar y agilizar la ocupación de las viviendas protegidas que actualmente están vacías:* Las medidas que está adoptando son la publicación en la página web de la Sociedad: <www.aumsa.es> y el envío de mensajes a los inscritos en el Registro de Demandantes de Viviendas.

II. Se solicitaron aclaraciones y datos adicionales, que fueron recibidos el 11 de marzo de 2013, en tres apartados.

A) El Servicio de Patrimonio informa:

1. Número total de viviendas protegidas gestionadas por el Ayuntamiento a través de sus organismos municipales:

I. Programa de Rehabilitación: 45 viviendas.

II. Programa de Rehabilitación: 26 viviendas.

Viviendas en procedimiento de adjudicación en régimen de compraventa: 15.

Total viviendas protegidas: 86.

2. La mayoría de estas viviendas se encuentran en el centro histórico de Valencia, y se adjudicaron en su día según procedimiento a los beneficiarios que reunían los requisitos (viviendas protegidas de promoción pública), con la finalidad de revitalizar el centro histórico. Casi todas ellas siguen ocupadas por los adjudicatarios iniciales, o por sus familiares con derecho a subrogarse en el contrato.

Las funciones del Servicio son: emisión de las liquidaciones para el pago de las rentas, control del pago y de sus incidencias; renovación y subrogación de los contratos, revisión de la renta; reparaciones de la viviendas, etc.

B) El Servicio de Bienestar Social e Integración (Delegación de Bienestar Social e Integración a través de la Sección de Programas de Inserción Social y Laboral, Área de Acceso a la Vivienda), informa:

1. Número total de viviendas protegidas gestionadas: 95 viviendas municipales en régimen de alquiler para personas en situación de exclusión social, familias pertenecientes al censo de Vivienda Precaria o a colectivos emergentes con una situación económica muy precaria que les imposibilita acceder a viviendas de protección oficial.

2. La Delegación elabora un censo de vivienda precaria de familias, repartidas por la ciudad en infravivienda (habitáculos que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad); hace un seguimiento de las familias y marca pautas de actuación. Transcurridos 2 años de su inclusión en el censo, las familias empadronadas e incluidas en programas de inserción social y laboral, pasan a ser objeto de estudio por los Centros de Servicios Sociales para valorar su incorporación a alguna de las viviendas de que el programa dispone. Las familias deben cumplir una serie de requisitos, el fundamental haber alcanzado unos mínimos de inserción social que permita vivir en comunidad en una vivienda vertical, con garantía de la adaptación de la familia a su nuevo hábitat.

C) AUMSA informa:

1. Sobre el número total de viviendas protegidas gestionadas por el Ayuntamiento dice que el único organismo municipal que realiza gestión de viviendas es la sociedad municipal AUMSA. El parque propiedad de la sociedad municipal asciende a 649, de las cuales 73 se encuentran reservadas para posibles realojos por la gestión del

PEPRI del Cabanyal-Canyamelar; otras 20 se encuentran pendientes de expedición del acta de recepción de las obras y 11 viviendas requieren obras de rehabilitación para su puesta en el mercado.

2. La Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia se constituyó en Valencia el 7 de octubre de 1986 y tiene naturaleza jurídica de Sociedad Privada Municipal del Ayuntamiento de Valencia. Constituye su objeto social la realización de estudios urbanísticos, actividades urbanizadoras, edificación y rehabilitación urbana y gestión de proyectos.

Las principales actividades de explotación de la sociedad son la gestión de la realización de obras y estudios por encargo del Ayuntamiento y la gestión de suelo e inmuebles destinados a venta o arrendamiento. Los solicitantes de viviendas tienen que ser personas empadronadas en la ciudad de Valencia, no titulares de vivienda protegida o de renta libre y contar con ingresos ponderados entre 8.946,16 y 33.548,00 euros. No se trata de ningún colectivo específico.

12271590

SEVILLA

I. El 31 de enero de 2013 se recibe la contestación del Ayuntamiento de Sevilla, que remite un informe elaborado por el Director Gerente de la Empresa Municipal de la Vivienda de Sevilla (EMVISESA)

EMVISESA es una sociedad anónima del Ayuntamiento, dedicada a la promoción, gestión, urbanización y construcción de viviendas y otros inmuebles, con algún régimen de protección, de promoción pública, de titularidad municipal o de libre promoción, así como la gestión del aprovechamiento lucrativo de terrenos municipales, incluidos los suelos industriales, comerciales y los destinados a equipamientos, y de los aprovechamientos resultantes del planeamiento urbanístico y en general, la realización de toda clase de actuaciones que le corresponden como sociedad de gestión, como agente urbanizador en los términos establecidos en la legislación urbanística y, en su caso, como gestor de terrenos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

En los últimos 3 años EMVISESA ha entregado 14 promociones de viviendas en distintos sectores de la ciudad de Sevilla que totalizan un total de 1.957 viviendas, de las que 454 son en régimen de alquiler y 1.503 en régimen de venta. Con ello la empresa ha permitido cubrir las necesidades de vivienda de colectivos con rentas medias y bajas.

El margen obtenido con la venta de las viviendas permite cubrir los costes de estructura de la empresa, por lo que EMVISESA nunca ha recibido transferencia por parte del Ayuntamiento.

Para las viviendas entregadas por EMVISESA en los últimos 3 años, ofrece el cuadro siguiente:

VIVIENDAS ENTREGADAS POR EMVISESA EN LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS

Promoción	Fecha entrega	Viviendas	Subtotales	Régimen
Centro				
Mendigorría PERI	2011	40		I. Municipal
San Luis 70	2012	25		Alquiler
			65	

Promoción	Fecha entrega	Viviendas	Subtotales	Régimen
Pino Montano (SUP-PM-6)				
Manzana 115	2010	80	80	I. Municipal
SUP-AE-1 PLG Aeropuerto				
Manzana MA.1.2/SUNP-AE-1	2011	225		Alquiler
Manzana MA.3.1/SUNP-AE-1	2011	109		Alquiler
Manzana MA.3.1/SUNP-AE-1	2010	219		Venta
Manzana MA.1.2/SUNP-AE-1	2010	114		Venta
Manzana MA.2.2/SUNP-AE-1	2010	113		Venta
Manzana MA.2.2/SUNP-AE-1	2010	218		Venta
Manzana A.1.4/SUNP-AE-1	2010	167		Venta
Manzana A.2.2/SUNP-AE-1	2010	204		Venta
			1.369	
Torreblanca				
UA-TO-2 Parcela S-3/S-6 Torrelaguna	2011	95		Alquiler
			95	
Campo de los Mártires				
Parcela P-2 Campo de los Mártires	2012	103		Gral. en Venta
			103	
El Porvenir				
DS.AO.02. El Porvenir	2012	245		Gral. en Venta
			245	

TOTAL VIVIENDAS	1.957
Alquiler	454
Venta	1.503

Estas viviendas fueron adjudicadas a través del procedimiento que les exigía la normativa vigente de vivienda protegida en su momento.

Los procedimientos de adjudicación de estas promociones de viviendas fueron los siguientes:

- La adjudicación de las viviendas de Mendigorría y de la Manzana 115 de Pino Montano formaron parte de la Convocatoria 1003 y 1005 viviendas con sorteos celebrados en abril y noviembre de 2006, respectivamente.
- Las viviendas del Polígono Aeropuerto se adjudicaron a través de la Convocatoria 1300 viviendas, cuyo sorteo público se celebró los días 9 y 10 de mayo de 2007, entre las 49.821 solicitudes de ventas admitidas y 43.135 solicitudes de viviendas en alquiler.
- Las viviendas del El Porvenir, de Torrelaguna, además de 5 de las viviendas de San Luis 70 que no tenían talleres vinculados, se ofrecieron a través de la Convocatoria 328 viviendas, celebrándose el sorteo público ante notario el 16 de diciembre de 2009. El total de solicitudes admitidas ascendió a 42.336 demandantes de viviendas en venta y 27.775 en alquiler.
- Las viviendas del Campo de los Mártires se han adjudicado a través de la lista de demandantes facilitada por el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas de Sevilla.

Tras atender a todos los integrantes de la lista de seleccionados y de espera de los cupos existentes de las distintas convocatorias, en caso de existir viviendas disponibles, EMVISESA se dirige a los integrantes de su base de datos de interesados, que actualmente se sitúa en 116.161, y les ofrece las viviendas con el único requisito de estar inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Sevilla.

En segundo lugar, el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla, en sesión de 16 de abril, aprobó las bases de creación y funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Sevilla, que se encuentran reguladas por el Reglamento del Registro publicado en BOP de 2 de junio. En él se establece que las competencias de gestión y administración del mismo corresponden a EMVISESA.

Transcurridos más de dos años desde su vigencia y con casi 17.000 mil inscripciones efectuadas desde su puesta en marcha, la experiencia acumulada exigió dotar de mayor concreción, claridad y celeridad a los procedimientos de inscripción, de selección de adjudicatarios y de adjudicación de viviendas, así como estructurar de forma más precisa el articulado del Reglamento.

Asimismo, han adecuado estos procedimientos a lo regulado por el nuevo Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y el nuevo Reglamento del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Sevilla.

A 30 de diciembre de 2012 el número de demandantes inscritos en el Registro ascendió a 16.862, de los que 8.029 solicitan vivienda en alquiler, 8.722 en régimen de venta y 14.599 en alquiler con opción a compra.

En tercer lugar, respecto a las inspecciones de las viviendas de alquiler, son continuos los procedimientos internos de actuación de EMVISESA para dar facilidades a los inquilinos de viviendas en alquiler que se encuentran en situación de impago.

Antes de iniciar cualquier procedimiento judicial, EMVISESA analiza caso por caso, familia por familia, para que nadie con dificultades transitorias se vea desalojado de su vivienda. A todos los impagados se les da la opción de aplazamiento de la deuda y fraccionamiento del pago. Agotadas todas las vías de negociación posibles, es cuando EMVISESA inicia el procedimiento judicial, que paralizan en cualquier momento, si reciben respuesta favorable por parte del interesado.

De esta forma, de las más de 900 familias en situación de impago en EMVISESA, actualmente solo están entablados procedimientos judiciales a 63 familias (gran número de éstas tiene otras situaciones irregulares independientes de los impagos como, por ejemplo, no ocupar las viviendas, tener enganches ilegales de suministros, generar graves problemas de convivencia, etc.).

II. Se solicitaron aclaraciones y datos adicionales. Fueron recibidos el 12 de marzo de 2013, de EMVISESA.

La Empresa Municipal gestiona un parque de 2.089 viviendas en alquiler.

El número total de viviendas de promoción pública construidas en los últimos años por EMVISESA asciende a 1.957, de las cuales 454 están destinadas para el alquiler y 1.503 para la venta. No aporta datos sobre el número de viviendas protegidas de promoción privada construidas ya que no es competencia de la Empresa Municipal.

EMVISESA dispone de una base de datos donde se detalla cada una de las viviendas que ha promovido o tiene en ejecución, con las características de cada una.

En cuanto al número de viviendas protegidas vacías, manifiesta que todas sus viviendas están en proceso de comercialización.

Respecto al tiempo medio que transcurre desde que una vivienda ha quedado disponible para ser ocupada hasta que la habitan los siguientes adjudicatarios, informa que suelen transcurrir entre uno y seis meses.

Por último, comunica EMVISESA que realiza inspecciones periódicas en todas sus promociones, e inspecciones puntuales en casos de denuncias de irregularidad. Las irregularidades más comunes son falta de ocupación de viviendas, ocupaciones irregulares, enganche ilegal de suministros, obras incontinentes, problemas de convivencia, etc. En estos casos, dependiendo de su gravedad y tras su verificación, se puede proceder al inicio del expediente de resolución del contrato de arrendamiento.

12271591

ZARAGOZA

I. El 22 de febrero de 2013 se recibe la respuesta del Ayuntamiento de Zaragoza.

1. *¿Quién es el titular y quien gestiona las viviendas con algún tipo de protección pública?:* la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, es una entidad de capital íntegramente municipal que se encarga de la gestión del alquiler de un total de 2.438 viviendas, de las que 68 son propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza, 1.593 son de titularidad de la propia Sociedad, 347 de la Sociedad Desarrollos Vivir Zaragoza, S.A. (participada al 50% por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU e IberCaja) y 430 de propietarios privados que han cedido la gestión del alquiler a Zaragoza Vivienda a través del programa “Zaragoza Alquila”.

2. *Régimen de adjudicación:*

- Alquiler: 2.271 viviendas.
- Alquiler con opción de compra: 134 viviendas.
- Compraventa con pago aplazado: 33 viviendas (programas de erradicación de chabolismo).
- Compraventa: en los tres últimos años se han vendido 144 viviendas protegidas.

3. *Número de viviendas protegidas de promoción pública construidas en los tres últimos años que sean de titularidad municipal o que estén gestionadas por algún organismo municipal:* no se ha construido ninguna.

4. *Número de viviendas protegidas de promoción privada construidas en los tres últimos años que sean de titularidad municipal o que estén gestionadas por algún organismo municipal:* se ha construido 144 viviendas protegidas de régimen general para compraventa.

5. *Existencia de un registro especial sobre la situación actualizada de cada una de las viviendas protegidas que sean competencia de Zaragoza Vivienda:* el Área de Patrimonio y Contratación de la Sociedad dispone de un registro de las viviendas, tanto propias como cedidas para la gestión, con información continuada del estado de ocupación de las mismas y de su puesta a punto para el alquiler.

6. *Existencia de un Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas*: es la Comunidad Autónoma de Aragón, a través de la Dirección General de Vivienda, quien tiene competencia para la gestión del registro público de demandantes de vivienda protegida, regulado por el Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, que aprueba el Reglamento de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.

No obstante, conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 10/2012, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, ha quedado suspendida durante el 2013 la aplicación del artículo 23 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, que regula con carácter básico la obligación de inscripción para la adjudicación.

7. *Número de viviendas desocupadas o vacías, distinguiendo entre las de promoción pública y privada*: las viviendas que se van desocupando, tanto de promoción pública como privada, son objeto de intervención por parte de Zaragoza Vivienda. Inicialmente son visitadas por los técnicos, quienes informan de las acciones a acometer para su puesta a punto. Posteriormente se llevan a cabo las obras de acondicionamiento, y finalmente se procede a su alquiler, teniendo en cuenta las características de las viviendas y de las unidades familiares demandantes. Las adjudicaciones se realizan entre los demandantes de vivienda de alquiler inscritos en el Registro de solicitantes de vivienda del Gobierno de Aragón (<http://www.viviendaragon.org>), o bien directamente, en coordinación con los servicios sociales municipales. El número de viviendas desocupadas varía en función de la demanda y de las viviendas disponibles.

8. *Tiempo medio que transcurre desde que una vivienda ha quedado disponible para ser ocupada hasta que la habitan los siguientes adjudicatarios*: el tiempo medio de ocupación es aproximadamente de unos 3 meses, en función del deterioro que haya sufrido la vivienda y por tanto de las obras necesarias de acondicionamiento, así como de su ubicación, precio y características físicas (por ejemplo, si dispone de ascensor, tamaño...) que facilitan su ajuste a la demanda existente para este tipo de viviendas.

9. *Controles realizados a las viviendas protegidas ya adjudicadas; irregularidades detectadas por servicios de inspección y número de expedientes sancionadores incoados durante los últimos tres años*: la competencia para inspección de vivienda protegida es de la Administración de la Comunidad Autónoma (artículos 32 y siguientes de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida). No obstante, Zaragoza Vivienda realiza el seguimiento social de aproximadamente 1.500 inquilinos de viviendas de las que tiene encomendada la gestión.

10. *Medidas adoptadas por el Ayuntamiento de Zaragoza para fomentar y agilizar la ocupación de las viviendas protegidas que actualmente están vacías*: desde Zaragoza Vivienda se trabaja en coordinación con los servicios sociales municipales, se lleva a cabo atención al público de forma continuada, las viviendas disponibles se ponen en alquiler a la mayor brevedad posible. Asimismo, informa que se está trabajando en el Plan de emergencia municipal contra la exclusión social que incluye programas dirigidos a paliar situaciones de exclusión social.

II. Se solicitaron datos adicionales, que fueron recibidos el 8 de marzo de 2013. La sociedad municipal Zaragoza Vivienda tiene en la actualidad 48 viviendas vacías, de las cuales 14 están disponibles en proceso de adjudicación y 34 se están acondicionando para su puesta a punto y futuro alquiler.

12271592

MÁLAGA

El Ayuntamiento de Málaga remite el 30 de enero de 2013 un informe elaborado por el director gerente del Instituto Municipal de la Vivienda que da respuesta a las preguntas planteadas por esta Institución:

1. *¿Quién es el titular y quién gestiona en esa Administración Local las viviendas con algún tipo de protección pública?:* en el término municipal hay construidas viviendas protegidas tanto de titularidad de la Comunidad Autónoma como del Ayuntamiento; cada Administración gestiona las suyas.

No obstante, el Ayuntamiento de Málaga, además de sus 2.187 viviendas propias, gestiona en la actualidad por convenio otras 1.482 viviendas propiedad de la Comunidad Autónoma.

El organismo que gestiona las viviendas protegidas es el Instituto Municipal de la Vivienda (IMV), órgano descentralizado municipal.

2. *Régimen en que fueron adjudicadas: alquiler, compraventa, alquiler con opción a compra, etc.:* la inmensa mayoría de las viviendas protegidas que gestiona y administra el IMV son en régimen de alquiler (aproximadamente 2.500) y en torno a 100 viviendas son de alquiler con opción a compra.

3. *Número de viviendas protegidas de promoción pública construidas en los tres últimos años que sean de titularidad municipal o estén gestionadas por algún organismo municipal.*

Viviendas de promoción pública en alquiler:

- 2012: 4.282 + 91 de 2012, total 2012: 4.372 viviendas
- 2011: 4.055 + 227 de 2011, total 2011: 4.282 viviendas
- 2010: 3.837 + 218 de 2010, total 2010: 4.055 viviendas
- 2009: 1.613 (propiedad IMV) + 2.224 (propiedad Comunidad Autónoma, gestionadas por el IMV), total 2009: 3.837 viviendas

4. *Número de viviendas protegidas de promoción privada construidas en los tres últimos años en los que haya participado ese Ayuntamiento directamente o a través de algún organismo municipal:* viviendas promovidas por el IMV en régimen de propiedad o venta:

2012: 64 viviendas

2011: 436

2010: 713

2009: 188

5. *Si existe un Registro especial sobre la situación actualizada de cada una de las viviendas protegidas que sean competencia de esa Entidad Local:* el IMV dispone de un Servicio de Administración del Parque Inmobiliario en Alquiler, que controla el estado de conservación, ocupación, renovación y subrogaciones de los contratos y la inspección del correcto uso y ocupación de cada vivienda propiedad municipal.

En cuanto al resto de viviendas protegidas existentes en el municipio (de propiedad privada y las de la Comunidad Autónoma), corresponde a la Comunidad Autónoma el visado de los contratos y las autorizaciones de alteraciones y, por tanto, la situación ocupacional de las viviendas.

6. *Si existe un Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas y, en su caso, número actual de demandantes registrados:* el 6 de mayo de 2010 se creó el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Málaga. A día de hoy son:

Para viviendas en alquiler: 5.275 demandantes.

Para viviendas en alquiler con opción a compra: 7.332 demandantes.

Para viviendas en propiedad: 3.823 demandantes.

7. *Número de viviendas protegidas desocupadas o vacías, distinguiendo entre las que sean de promoción pública y las de promoción privada:* solo pueden informar de las viviendas desocupadas que se administran en el IMV, ya que ni conoce ni es competencia suya disponer de esta información de las viviendas propiedad privada ni de las de la Comunidad Autónoma.

Informa que en la actualidad en el IMV tan solo existen 5 viviendas desocupadas que estén denunciadas o incoados expedientes de “no ocupación” e iniciado expediente de desahucio ante la autoridad competente. Una vez sea autorizada la entrada en domicilio, serán adjudicadas a los demandantes del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

8. *Tiempo medio que transcurre desde que una vivienda ha quedado disponible para ser ocupada, hasta que la habitan los siguientes destinatarios:* se realiza en menos de 24 horas, con el objeto de evitar ocupaciones irregulares.

9. *Controles realizados a las viviendas protegidas ya adjudicadas, irregularidades más frecuentes detectadas por los servicios de inspección y número de expedientes solucionados incoados durante los últimos tres años con sus resultados:* no existen expedientes sancionadores, solo incoación de expediente de desahucios por ocupaciones irregulares; éstos fueron:

Expedientes incoados:

2012: 26

2011: 44

2010: 69

2009: 47

Expedientes de lanzamiento:

2012: 3

2011: 4

2010: 5

2009: 21

10. *Medidas que está adoptando esa Administración Local para fomentar y agilizar la ocupación de las viviendas protegidas que actualmente existan vacías:* actualmente no hay viviendas vacías de protección municipal, ya que una vez recuperada una, en menos de 24 horas se adjudica.

Respecto a las viviendas privadas protegidas, o de otra Administración, reitera que no es competencia municipal ese control y el IMV desconoce las actuaciones.

12271593MURCIA

El 23 de enero de 2013 se recibe el informe del Ayuntamiento de Murcia.

1. *¿Quién es el titular y quién gestiona en esa Administración local las viviendas con algún tipo de protección pública?:* el Ayuntamiento es titular y gestiona en la actualidad 1.092 viviendas de su propiedad, a través del Servicio Municipal de Vivienda.

2. *Régimen en que fueron adjudicadas: alquiler, compraventa, alquiler con opción a compra, etc.:* las viviendas promovidas por el Ayuntamiento lo fueron en régimen de alquiler o venta, habiéndose procedido hasta el día de la fecha a la enajenación de un total de 341.

3. *Número de viviendas protegidas de promoción pública construidas en los tres últimos años que sean de titularidad municipal o estén gestionadas por algún organismo municipal;* y 4. *Número de viviendas protegidas de promoción privada construidas en los tres últimos años en los que haya participado ese Ayuntamiento directamente o a través de algún organismo municipal:* en los últimos 3 años no se ha construido ninguna vivienda de promoción pública ni de promoción privada con participación municipal, aunque sí se ha procedido a rehabilitar numerosas viviendas municipales.

5. *Si existe un Registro especial sobre la situación actualizada de cada una de las viviendas protegidas que sean competencia de esa Entidad Local:* tiene una base de datos de viviendas protegidas de su propiedad donde figuran los datos de sus ocupantes actuales.

6. *Si existe un Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas y, en su caso, número actual de demandantes registrados:* el Ayuntamiento dispone de un Registro de Demandantes de Vivienda del Municipio de Murcia, la inscripción es obligatoria para el acceso a una vivienda municipal o para cualquier ayuda o recurso relacionado con vivienda.

A fecha de 31 de diciembre de 2012 había 622 demandantes inscritos.

7. *Número de viviendas protegidas desocupadas o vacías, distinguiendo entre las que sean de promoción pública y las de promoción privada:* a la fecha de remitir el informe hay 9 viviendas protegidas desocupadas o vacías promovidas y propiedad del Ayuntamiento de Murcia. Los motivos son el deficiente estado constructivo que presentan, por lo que necesitan una importante rehabilitación e inversión que se acometerá cuando el Ayuntamiento disponga de financiación suficiente.

8. *Tiempo medio que transcurre desde que una vivienda ha quedado disponible para ser ocupada, hasta que la habitan los siguientes destinatarios:* el tiempo medio es de un mes, siempre que no haya que realizar arreglos o reparaciones en la vivienda (en cuyo caso habrá que sumar el tiempo que se necesita para la rehabilitación).

9. *Controles realizados a las viviendas protegidas ya adjudicadas, irregularidades más frecuentes detectadas por los servicios de inspección y número de expedientes solucionados incoados durante los últimos tres años con sus resultados:* el Ayuntamiento, a través de sus Vigilantes de Vivienda o de la Policía Local, hace un seguimiento periódico de sus viviendas, e inicia los trámites para su recuperación en supuestos de ocupaciones ilegales, traspasos, falta de ocupación o cualquier otra anomalía susceptible de iniciar un expediente de desahucio o recuperación de oficio.

10. *Medidas que está adoptando esa Administración Local para fomentar y agilizar la ocupación de las viviendas protegidas que actualmente existan vacías:* intenta agilizar los trámites para la ocupación de las viviendas vacías y, por ello, tramita paralelamente la adjudicación de las viviendas con las reparaciones necesarias.

12271594**PALMA DE MALLORCA**

I. El Ayuntamiento de Palma de Mallorca remite un informe recibido el 20 de febrero de 2013, elaborado por el Área de Urbanismo y Vivienda.

1. *¿Quién es el titular y quién gestiona en esa Administración local las viviendas con algún tipo de protección pública?:* el Ayuntamiento de Palma dispone de un parque de vivienda de promoción pública de titularidad propia, que gestiona a través del Patronato Municipal de la Vivienda: que es un organismo sin ánimo de lucro que tiene la misión de promover, construir, administrar y adjudicar, en régimen de arrendamiento o propiedad, viviendas.

El Patronato Municipal de la Vivienda se define en el artículo 1 de sus estatutos como “organismo autónomo del Ayuntamiento de Palma, de carácter administrativo, dotado de personalidad jurídica pública y patrimonio propio e independiente, para, mediante la colaboración, promoción y ejecución, realizar la prestación de servicios encaminados a atender las necesidades de vivienda, prioritariamente destinadas a aquellas personas y grupos sociales mas necesitados de protección”.

2. *Régimen en que fueron adjudicadas (alquiler, compraventa, alquiler con opción a compra, etc.):* en los archivos del Patronato Municipal de la Vivienda tienen recogidas un total de 130 expedientes de edificios, promociones o rehabilitación para destinarlo a un uso mayoritario de vivienda. Del total de las promociones, un 33% de los inmuebles han sido adjudicados en venta y el 67% están destinadas a su adjudicación en régimen de alquiler.

3. *Número de viviendas protegidas de promoción pública construidas en los tres últimos años que sean de titularidad municipal o que estén gestionadas por algún tipo de organismo municipal:* en el período 2009-2012 el Ayuntamiento de Palma, a través del Patronato Municipal de la Vivienda, ha construido un inmueble para uso de los Servicios Sociales. Utilizado actualmente como centro de acogida de familias, dispone de 14 viviendas de uso temporal y está completamente en funcionamiento. Estas viviendas, pese a tener un carácter público no están sometidas a ningún régimen de protección.

4. *Número de viviendas protegidas de promoción privada construidas en los tres últimos años en las que haya participado ese Ayuntamiento directamente o a través de algún organismo municipal:* en noviembre de 2009 se expidió certificado final de obra de las viviendas de la UE4 del PERI de La Gerreria, una promoción privada sobre suelo público en el que se cede el derecho de superficie de 33 viviendas protegidas para jóvenes, calificadas de renta básica, que actualmente están totalmente ocupadas.

En el período 2009-2012 el Ayuntamiento de Palma, a través del Consorcio RIBA (entidad paritaria entre el Gobierno balear y el Ayuntamiento de Palma), llevó a cabo la rehabilitación de un edificio de 19 viviendas, de las cuales 14 serán de titularidad privada y 5 que se mantendrán de propiedad del Consorcio. Estas viviendas no están bajo ningún régimen de protección.

5. *Si existe un registro especial sobre la situación actualizada de cada una de las viviendas protegidas que sean competencia de esa Entidad local:* respecto a las viviendas promovidas en régimen de venta, el Ayuntamiento de Palma no realiza el control, ya que la Calificación como vivienda protegida se realiza en la Dirección General de Arquitectura y Vivienda del Govern Balear.

En cuanto al régimen de alquiler, el Ayuntamiento de Palma controla periódicamente si los inquilinos mantiene las condiciones para acceder a la vivienda y tiene establecido un sistema de subvenciones para las familias más necesitadas que permite mantener un control sobre el cumplimiento de las condiciones para ser adjudicatario de las viviendas en los procesos de renovación de los contratos. No obstante, afirma que no existe un registro específico de esta situación.

6. *Si existe un Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas y, en caso afirmativo, número actual de demandantes registrados:* el Ayuntamiento de Palma no dispone de un registro de demandantes. En las solicitudes de adjudicación de viviendas municipales se requiere estar inscrito en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegido de las Islas Baleares, IBAVI.

7. *Número de viviendas protegidas desocupadas o vacías, distinguiendo entre las que sean de promoción pública y las de promoción privada:* a fecha de febrero de 2013, el Ayuntamiento de Palma dispone de 13 viviendas reservadas para actuaciones municipales, procesos de ruina u otras necesidades municipales.

Están también desocupadas y en proceso de rehabilitación 10 viviendas del parque antiguo (construidas en la década de 1950): 8 de ellas están en obras y dos pendientes de obtener fondos para continuar este proceso.

Dentro del proceso de rehabilitación integral de la barriada del Camp Redó, el Ayuntamiento dispone de 10 viviendas tapiadas y 5 disponibles para llegar a acuerdos de permuta o realojos. El Consorcio Riba, que gestiona la rehabilitación de esta barriada y el programa Europeo Urban asociado, es propietario además de 13 viviendas tapiadas y 2 disponibles para realojos además de las 5 del bloque rehabilitado del apartado 4.

Solamente 3 de las viviendas del primer grupo están calificadas de protección oficial, el resto son viviendas de parques públicos antiguos o son de rehabilitaciones con más de 15 años cuyas calificaciones han caducado.

8. *Tiempo medio que transcurre desde que una vivienda ha quedado disponible para ser ocupada hasta que la habitan los siguientes adjudicatarios:* el Ayuntamiento dispone de dos tipos de vivienda pública: viviendas para población general y viviendas para mayores.

Las viviendas para población general cubren objetivos de necesidades específicas del ayuntamiento, generalmente en políticas de rehabilitación de barrios, y se adjudican para realojos, permutas o en desarrollo de estos programas específicos municipales. Por ello no se realizan procesos de adjudicación de manera regular. Eventualmente, si el *stock* de viviendas disponibles se eleva en una determinada barriada, puede realizarse un procedimiento restringido, limitado por lugar de residencia o edad de los solicitantes.

Estos procedimientos pueden también generar una lista de espera que se prolonga durante uno o dos años, sujeto a las previsiones municipales para la zona.

En cuanto a las viviendas para mayores, el Ayuntamiento dispone de 64 viviendas en cuatro edificios destinados específicamente a personas mayores y el procedimiento es abierto y continuo. Se solicita a través del registro del

Patronato Municipal de la Vivienda y una comisión técnica revisa los expedientes y propone la adjudicación cada vez que se dispone de viviendas vacías. El tiempo medio para esta adjudicación debe estar en dos meses y medio.

9. *Controles realizados a las viviendas protegidas ya adjudicadas, irregularidades más frecuentes detectadas por los servicios de inspección y número de expedientes sancionadores incoados durante los últimos tres años, con su resultado:* el Ayuntamiento de Palma no realiza controles sobre las viviendas de protección pública vendidas, toda vez que no le corresponde el control de las Viviendas de Protección Oficial. Teniendo en cuenta, además, que el ayuntamiento no realiza programas sistemáticos de promoción de Vivienda Protegida, sino que las promociones ejecutadas son para aprovechamiento de las cesiones de suelo o en desarrollo de Planes de Rehabilitación Integral de Barrios vulnerables.

Respecto a la vivienda en régimen de alquiler reitera que el Ayuntamiento de Palma comprueba periódicamente si los inquilinos mantienen las condiciones para acceder a la vivienda; y que tiene establecido un sistema de subvenciones para las familias más necesitadas que permite mantener un control sobre el cumplimiento de las condiciones para ser adjudicatario de las viviendas en los procesos de renovación de los contratos.

Finalmente, respecto a las viviendas alquiladas por el promotor en Régimen de Cesión del Derecho de Superficie, anualmente requiere al promotor la relación de los inquilinos y se comprueban que los contratos están visados por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda y que cumplen las condiciones económicas y que los inquilinos no disponen de otra vivienda en propiedad.

En los últimos tres años se han rescindido 2 contratos porque ha detectado que los inquilinos han accedido a otra vivienda en propiedad. Toda vez que se han resuelto de mutuo acuerdo, no se ha realizado expediente sancionador.

10. *Medidas que está adoptando esa Administración local para fomentar y agilizar la ocupación de las viviendas protegidas que actualmente están vacías:* en diciembre de 2012 se ha agilizado la tramitación de los expedientes, tanto de la lista de espera de los procedimientos generales (se ha iniciado la adjudicación de 3 viviendas a las personas de la lista de espera), como de la comisión de adjudicación para las viviendas para personas mayores, donde se han adjudicado 11 viviendas en total incluidas 3 para personas con movilidad reducida.

También se ha creado una comisión técnica para hacer frente al problema de los desahucios que pretende dar respuesta a este problema desde esta Administración local e iniciar el camino al Fondo de Vivienda Social al que el Ayuntamiento prevé adherirse próximamente.

II. Se solicitaron datos adicionales, que fueron recibidos el 8 de marzo de 2013. La Gerencia de Urbanismo da el número total de viviendas protegidas gestionadas por el Patronato Municipal de la Vivienda. El número total de viviendas protegidas con expediente abierto de alquiler a 8 de marzo de 2013 en el Patronato es de 97. Se debe tener en cuenta que una parte importante del parque de viviendas en alquiler ha quedado liberado una vez transcurrido el plazo establecido en las respectivas calificaciones:

Con calificación de VPO vigente.....	97
VPO liberadas por antigüedad mayor de 30 años.....	23
VPO liberadas expedientes de rehabilitación de más de 15 años.....	56
VPO liberadas con calificación de ARI	54

Viviendas liberadas de regímenes bonificados (anteriores 1960).....	86
Vivienda de promoción libre	32
N.º total de expedientes de vivienda en alquiler	348

12271595**LAS PALMAS DE GRAN CANARIA**

I. El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria remite el 21 de febrero de 2013 la contestación al cuestionario enviado por esta Institución.

1. *¿Quién es el titular y quién gestiona en esa Administración local las viviendas con algún tipo de protección pública?* 2. *Régimen en que fueron adjudicadas (alquiler, compraventa, alquiler con opción a compra);* y 3. *Número de viviendas protegidas de promoción pública construidas en los tres últimos años que sean de titularidad municipal o que estén gestionadas por algún organismo municipal:* el Ayuntamiento actualmente tiene en marcha las siguientes promociones de viviendas protegidas que forman parte de dos Áreas de Rehabilitación Urbana diferenciadas. La calificación de este tipo de viviendas de nueva construcción varía según la promoción, se establecen como viviendas protegidas en régimen general básico y régimen especial:

- Área de Rehabilitación Urbana (ARU) “Cuartería de Mata” está integrada por una promoción de 37 viviendas protegidas de nueva construcción en régimen especial. La renovación de las 37 viviendas que albergarán a los vecinos afectados por la remodelación del barrio, aún no ha finalizado, estimándose el fin de la obra para esta el año 2013.
- Primera fase del Área de Rehabilitación Urbana de Tamaraceite se inició en 2009 e incluía la construcción de 114 viviendas. Entre 2010 y 2011, se construyeron 18 viviendas, ya entregadas, y en 2012 se inició la construcción de otras 8 que se entregarán en breve. Estas 26 viviendas de nueva construcción tienen la calificación de viviendas protegidas de promoción pública en régimen general básico y acceso en venta. De las 88 restantes, el Ayuntamiento capitalino construirá 72 en un solar en Tamaraceite, y finalizará la construcción de las 16 restantes en 2015, en el mismo entorno de las viviendas actuales.

4. *Número de viviendas protegidas de promoción privada construidas en los tres últimos años en las que haya participado ese Ayuntamiento, directamente o a través de algún organismo municipal:* el Ayuntamiento carece de viviendas protegidas de promoción privada construidas en los últimos tres años.

5. *Si existe un registro especial sobre la situación actualizada de cada una de las viviendas protegidas que sean competencia de esa Entidad local:* en el Inventario actualizado de los Bienes y Derechos del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, figuran las viviendas protegidas que son competencia de esa Entidad local.

En la actualidad y como resultado de la remodelación del Barrio de “El Polvorín”, financiada por distintas entidades públicas entre los años 1992 y 2010, se han incorporado a este patrimonio 33 viviendas. Sin embargo, algunos de los inmuebles están a la espera de escriturarse en favor de herederos de los titulares que ostentaban el derecho a la reposición, otros están en proceso de recuperación posesoria ante el juzgado por ocupación ilegal y otras han sido cedidas en régimen de alquiler a aquellas unidades familiares que eran residentes en el barrio y que, afectados por la reposición de viviendas, carecían de título de ocupación para

acceder a una vivienda en régimen de propiedad dentro del Plan de Reposición del Barrio. Primaron los criterios de arraigo y necesidad de vivienda para dicha cesión.

Por último, otro yacimiento de viviendas son las heredadas del Instituto Municipal de Vivienda (IMV). En la década de los cuarenta, el IMV promovió la construcción de 2.798 viviendas. Del proceso de escrituración de los inmuebles amortizados, han derivado un grupo de viviendas cuya titularidad la ostenta en estos momentos la entidad municipal. Este grupo de 19 viviendas carecen en la actualidad de calificación de vivienda protegida. El destino de estas viviendas era el arrendamiento a través de la Sociedad Pública de Alquiler encargada de la gestión y puesta en alquiler de este tipo de viviendas.

6. *Si existe un Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas y, en caso afirmativo, número actual de demandantes registrados:* el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida se creó con la principal finalidad de facilitar los datos precisos para la adjudicación y venta de viviendas protegidas, tanto en primera como en ulteriores transmisiones. Sus competencias son de ámbito autonómico.

La inscripción en el Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias es obligatoria y preceptiva para todas las personas o unidades familiares que deseen ser adquirentes o adjudicatarios de una vivienda protegida de promoción pública o privada, ya sea el régimen de acceso el de venta o el de alquiler, según lo establecido en la Orden de 7 de junio de 2010, por la que se modifica la Orden de septiembre de 2009, por la que se regula el régimen de inscripción, funcionamiento y estructura del registro público. Asimismo, este registro proporciona a las diferentes administraciones públicas una información actualizada de la demanda de vivienda protegida en el ámbito canario.

7. *Número de viviendas protegidas desocupadas o vacías, distinguiendo entre las que sean de promoción pública y las de promoción privada* 8. *Tiempo medio que transcurre desde que una vivienda ha quedado disponible para ser ocupada hasta que la habitan los siguientes adjudicatarios.* 9. *Controles realizados a las viviendas protegidas ya adjudicadas, irregularidades más frecuentes detectadas por los servicios de inspección y número de expedientes sancionadores incoados durante los últimos tres años, con su resultado.* 10. *Medidas que está adoptando esa Administración local para fomentar y agilizar la ocupación de las viviendas protegidas que actualmente están vacías:* el Ayuntamiento, al carecer de viviendas protegidas desocupadas o vacías, de promoción pública o privada, no puede aportar datos sobre estos cuatro puntos.

No obstante, en caso de existir alguna vivienda vacía perteneciente al Instituto Municipal de la Vivienda y para su puesta en arrendamiento, ese servicio acude a la demanda realizada por los ciudadanos ante los registros municipales, o la derivada desde los servicios y/o agentes sociales que intervienen en los procesos de integración de grupos de población protegidos. La reciente liquidación de la Sociedad Pública de Alquiler devuelve la gestión de estas viviendas a entidad municipal.

II. Hubo de pedirse una ampliación de información al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, que fue recibida el 4 de marzo de 2013.

El número total de viviendas protegidas gestionadas por el Ayuntamiento es de 29 viviendas. En los últimos tres años el Ayuntamiento no ha construido ninguna vivienda de promoción pública. La actividad se desarrolla en el municipio a través del Instituto Canario de Vivienda y del Consorcio de Vivienda.

En cuanto al número actual de demandantes de vivienda, el registro de demandantes de viviendas es gestionado por el Instituto Canario de Vivienda. Según la información facilitada por ese organismo, a 31 de enero de 2013, el número de inscritos era de 4.800 en el municipio.

En relación con el tiempo medio que transcurre desde que una vivienda ha quedado disponible para ser ocupada hasta que la habitan los siguientes adjudicatarios, informa que es inferior a dos meses.

Hasta finales de 2012 la inspección de las viviendas ya adjudicadas se realizaba mediante un convenio con la Sociedad Pública de Alquiler. A partir de esa fecha, se ha asumido por los servicios técnicos municipales.

12271596

BILBAO

El Ayuntamiento de Bilbao remite un informe elaborado por el Organismo Autónomo Local “Viviendas Municipales de Bilbao” (OALVVMM)⁴².

1. *Titular de las viviendas con algún tipo de protección pública:* el Organismo Autónomo Local “Viviendas Municipales de Bilbao”, fundado en 1918, tiene atribuida la titularidad y la administración del parque inmobiliario de viviendas de carácter municipal, con la finalidad de satisfacer la demanda de vivienda de la ciudadanía de Bilbao, preferentemente en alquiler, según consta en sus propios estatutos.

Actualmente está adscrita funcionalmente como ente instrumental dependiente del Área de Acción Social y Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao.

2. *Régimen de adjudicación:* las viviendas (así como el parque de locales donde radican los inmuebles) se adjudican en régimen de arrendamiento con sometimiento a la normativa especial de VPO del Gobierno Vasco, al Reglamento General de Viviendas Municipales y a la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994.

El parque total de viviendas municipales a fecha de 31 de diciembre de 2012 está constituido por 3.993 elementos, con la siguiente distribución:

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	
LIBRE	2.703
VPO RÉGIMEN GENERAL	864
SOCIAL PROMOCIÓN PÚBLICA	227
SOCIAL PROMOCIÓN PRIVADA	199
TOTAL	3.993

El OALVVMM de Bilbao sólo ofrece vivienda en régimen de alquiler y no realiza venta ni opción de compra a fecha de emisión del presente informe, a salvo las previsiones futuras sobre programas específicos de acceso a colectivos de especial protección y de arraigo y desarrollo de barrios específicos dentro de la estrategia municipal de regeneración urbana.

No obstante, en el término municipal de Bilbao existe un parque de vivienda de protección oficial de titularidad y gestión propia de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3. *Número de viviendas protegidas de promoción pública construidas en los tres últimos años:* hace referencia a un total de 606 viviendas, habiendo computado como fecha de construcción la de entrega y adjudicación durante los ejercicios 2010, 2011 y 2012, con independencia de la fecha de inicio del proceso de construcción.

⁴² El Ayuntamiento de Bilbao remitió también un *Diagnóstico 2012. La gestión de la vivienda pública de alquiler*, ed. Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), cit.

4. *Número de viviendas protegidas de promoción privada construidas en los tres últimos años en las que haya participado directamente el Ayuntamiento:* el Ayuntamiento de Bilbao y el OALVMM de Bilbao no participan en la construcción de vivienda de promoción privada. La normativa autonómica en materia de vivienda de protección pública diferencia la iniciativa de promoción de vivienda por instituciones públicas y la privada. En consecuencia, las construidas directamente por la corporación local, son siempre con carácter de pública.

No obstante, concurre la actuación de la Administración autonómica en la financiación mediante subsidiación de tipo de interés, así como la subvención de los diferentes productos de vivienda de protección pública, a instancia de la iniciativa privada.

5. *Si existe Registro Municipal de las viviendas competencia de la Entidad Local:* el OALVMM de Bilbao cuenta con un inventario patrimonial actualizado que recoge todas y cada una de las circunstancias física, jurídicas, de ocupación, de mantenimiento, y cualesquiera otras incidencias que afecten a la administración y gestión de cada vivienda.

6. *Si existe Registro público de Demandantes de Vivienda:* consecuencia de la aplicación de la normativa de la CA del País Vasco, existe un Registro de Demandantes de Vivienda “Etxebide”. Su tramitación y condiciones se encuentran convenidas con el Departamento de Asuntos Sociales y Vivienda del Gobierno Vasco. La inscripción en el Registro es preceptiva para la adjudicación de vivienda por parte del OALVMM de Bilbao, junto con el requisito de carencia de vivienda y generales de aplicación como consecuencia de la vigencia del Reglamento General de Viviendas Municipales de Bilbao.

A fecha 31 de diciembre de 2012 hay un total de 9.991 demandantes de vivienda en alquiler en Bilbao, y, por tanto, del OALVMM de Bilbao, dado que no se ofrece otro producto.

Ello sin perjuicio de que la demanda de vivienda en compra y también en alquiler sea ofrecida en Bilbao por la Administración de la CA del País Vasco, con carácter de concurrencia según sus propios sistemas de adjudicación.

7. *Número de viviendas desocupadas o vacías:* el OALVMM de Bilbao carece de viviendas vacías, cualquiera que sea el régimen de protección de las mismas.

8. *Tiempo medio de adjudicación:* en la gestión del parque de viviendas municipales de Bilbao, se entiende por tiempo de adjudicación el transcurrido desde que una vivienda queda libre por proceder de una nueva promoción (entrega de licencia de habitabilidad) o como consecuencia de una baja voluntaria de un contrato de arrendamiento o de una rescisión contractual, hasta la fecha en que se suscribe el contrato de arrendamiento.

La media, teniendo presente la necesaria ejecución de obras de rehabilitación para adaptación a estado de normal uso y conservación, así como la tramitación administrativa y notificación de la adjudicación, es de 67 días.

9. *Controles en las viviendas adjudicadas y tipología:* los controles se realizan por el Servicio de Inspección de Vivienda, a través del Plan de Inspección anual y de la intervención preceptiva en el sistema de adjudicación y renovación de contratos.

Actuaciones de inspección de los tres últimos ejercicios:

	2010	2011	2012
ACTUACIONES EN PROCESOS GENERALES	3.112	2.482	3.509
ACTUACIONES EN ADJUDICACIONES	726	745	749
INFORMES DE IRREGULARIDADES	372	434	571

Respecto a las actuaciones irregulares, que la expiración del término contractual se corresponde con no renovaciones de contrato por ausencia de requisitos o incumplimiento del compromiso social común suscrito por las partes. El resto de irregularidades detectadas son la falta de ocupación, cesión y/o subarriendo inconsentido o actividades molestas o insalubres.

Las consecuencias de las actuaciones de inspección han sido las siguientes:

	2010	2011	2012
DESAHUCIOS POR FALTA DE PAGO	117	92	110
DESAHUCIOS POR EXPIRACIÓN T.C.	3	1	3
ACTOS DE CONCILIACIÓN	30	31	40
ACUMULACIÓN DE ACCIONES	5	1	18
RESTO ACCIONES JUDICIALES	6	10	7

10. *Medidas de fomento de la ocupación de las viviendas protegidas vacías:* no corresponde establecer medidas de fomento porque dentro del parque inmobiliario municipal del OALVMM de Bilbao carecen de vivienda vacía.

Adjunta un Estudio diagnóstico 2012 de la Asociación de Promotores de Vivienda y Suelo (AVS) del parque público de vivienda en alquiler, así como el Reglamento General de Viviendas Municipales de Bilbao.

